

Rapporto di maggioranza

numero

7761 R1

data

23 gennaio 2024

competenza

DIPARTIMENTO DELLE ISTITUZIONI

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

della Commissione gestione e finanze

in merito al messaggio 27 novembre 2019 relativo alla richiesta di un credito di franchi 80'000'000.- per l'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo di proprietà di EFG Bank SA e di un credito di franchi 6'440'000.- per la progettazione della sua ristrutturazione e dell'adeguamento logistico, nonché per uno studio di fattibilità e progettazione per gli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia

*O troveremo una strada o ne costruiremo una
(Annibale 247-182 a.C.)*

Per una degna e razionale cittadella della Giustizia e della Polizia

1. PREMESSE

A. Su cosa si sarebbe dovuto votare e su si vota

Tenuto conto di quanto esposto nel Messaggio in questione, il quale spazia anche sui costi di altri progetti ed immobili relativi alla ristrutturazione dell'attuale Palazzo di Giustizia, vale la pena precisare d'ingresso che il presente rapporto non stanzierà o autorizzerà sin da ora crediti per complessivi e stimati 224 milioni bensì si prevede formalmente il voto "solo" sulla richiesta dei crediti che seguono.

A tal proposito e per chiarezza, si riprendono qui di seguito i crediti richiesti secondo messaggio originale (A1) e di seguito quelli finali secondo quanto previsto dal Decreto legislativo elaborato alla fine della disamina commissionale e come concordato con il Governo (A2).

La differenza verrà illustrata nel capitolo sui lavori commissionali e le conclusioni di questo Rapporto.

A.1 Secondo M 7761 originale

Descrizione	Importo
Costi di acquisizione stabile ex Banca del Gottardo/ora EFG	fr. 80'000'000.-
Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	fr. 50'000.-

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Costi di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) stabile ex Banca del Gottardo	fr. 5'500'000.-
Costi di supporto alle attività del capo progetto della Sezione della logistica unicamente per la prima fase	fr. 400'000.-
Costi di progettazione fino a fase appalti stabile Bossi	fr. 490'000.-
Totale	fr. 86'440'000.-

A.2 Secondo il nuovo DL annesso al presente rapporto

Descrizione	Importo
Costi di acquisizione stabile ex Banca del Gottardo/ora EFG	fr. 76'000'000.-
Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	fr. 50'000.-
Costi di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) stabile ex Banca del Gottardo	fr. 5'500'000.-
Costi di supporto alle attività del capo progetto della Sezione della logistica unicamente per la prima fase	fr. 400'000.-
Costi di progettazione fino a fase appalti stabile Bossi	fr. 490'000.-
Totale	fr. 82'440'000.-

B. Circa il penultimo messaggio (n. 7080 del 14.04.2015) in tema di logistica per Giustizia e Polizia a Lugano

Il messaggio che ci occupa aggiorna la strategia logistica per il comparto della giustizia del luganese presentata nel messaggio 7080 del 14 aprile **2015** il quale prevedeva una richiesta di credito supplementare di franchi 3.7 mio per la progettazione del risanamento edile, impiantistico ed energetico nonché per la riorganizzazione logistica del **Palazzo di giustizia di Lugano**. Si rileva sin da ora che il credito supplementare di progettazione derivava anche in parte dall'aumento del tetto massimo di quella **ristrutturazione** che passava dai precedenti 40 mio ai 60.15 mio nel 2014, e poi, come vedremo, lievitati a circa **80 mio nel 2019**. L'esame di detto messaggio venne sospeso dalla scrivente commissione nel 2016 in attesa degli sviluppi di cui si dirà sub C infra.

Circa quel Messaggio del 2015 torneremo di seguito anche per illustrare alcune ipotesi di costo nel frattempo maturate e per richiamare con coerenza alcune decisioni che vennero prese nel 2015 dalla scrivente Commissione ma anche dall'intero parlamento all'attenzione di Governo e Amministrazione.

Sta di fatto che, visto quanto illustrato nel messaggio oggetto di questo rapporto, si chiede il ritiro della parte non ancora decisa dal Gran Consiglio (3.70 milioni progettazione del Palazzo di giustizia) del messaggio n. 7080 del 14 aprile 2015 (come peraltro condiviso dal Governo al punto 8.3 del Messaggio).

Infatti, **nelle conclusioni si chiederà espressamente un nuovo e distinto messaggio - una volta effettuati gli approfondimenti ulteriori richiesti risp. dei progetti più di dettaglio - circa il risanamento del PGL e/o lo stabile di via Bossi 3 con eventuale ipotesi di alienazione dello stesso o di nuova destinazione.**

C Cronistoria del progetto, risp. dei progetti

I relatori avrebbero potuto rinviare facilmente in due righe al Messaggio per quanto attiene alla lunga, finanche troppo lunga, cronistoria che porta a (ri)dare delle case degne al Terzo potere dello Stato e non solo, nel Luganese. Ma si ritiene che la critica sull'operato di Governo e Amministrazione, l'importanza dei costi e dei progetti così come individuati non possa prescindere dal conoscere la storia per meglio deliberare, con cognizione di causa; alla luce di quello che in oltre 14 anni sono stati studi, ragionamenti e alternative accantonate o scartate al momento senza aver portato ad un altro "piano B" che soddisfi tutte le esigenze e gli stakeholders e che risulti realizzabile nel breve/medio termine.

In breve, si vorrebbe scongiurare l'esito di quella storia delle quattro persone di nome: Ognuno, Qualcuno, Ciascuno, Nessuno: *"C'era un lavoro necessario da fare. Ognuno era sicuro che Qualcuno l'avrebbe fatto. Ciascuno avrebbe potuto farlo, ma Nessuno lo fece. Finì che Ciascuno incolpò Qualcuno perché Nessuno fece ciò che Ognuno avrebbe potuto fare"*.

"La Giustizia continua a lavorare in sedi indecorose, che tra l'altro ledono l'immagine dello Stato. Non si prevede di raggiungere il lusso; bisognerà ristrutturare gli spazi al fine di rendere più razionali le sedi, implementando anche le necessarie misure di sicurezza. L'acquisto di una sede esterna permetterà di spostare in spazi di proprietà del cantone servizi di competenza del DI ora insediati in spazi in affitto. Della ristrutturazione del PGL si sta discutendo da un quarto di secolo e ogni anno che passa la struttura dello stabile peggiora. I costi di una demolizione e di una ristrutturazione a nuovo non sarebbero di certo inferiori rispetto al costo della ristrutturazione"
(audizione Dir. DI Gobbi in CGF il 22.09.2015).

2008

La presentazione di una prima richiesta di credito di franchi 1'850'000.- per la progettazione del risanamento edile impiantistico ed energetico, nonché per la riorganizzazione logistica del Palazzo di giustizia di Lugano (PGL) risale al 30 gennaio 2008 (messaggio n. 6028). Il 6 maggio 2008, il Gran Consiglio approva la relativa richiesta di credito e il 18 settembre 2009 viene avviata la scelta del progetto tramite un concorso di progetto.

2009

Nel 2009 si procede alla sostituzione degli ascensori presso il Palazzo di giustizia e si evidenziano le oggettive difficoltà di coabitazione di un cantiere con i servizi insediati.

2010

Il 21 aprile 2010 la giuria raccomanda al Consiglio di Stato di assegnare la progettazione allo studio di architettura Buletti Fumagalli e associati di Lugano. Nel bando di concorso non erano state specificate le esigenze di dettaglio di ogni servizio.

2011

Nel novembre 2011 il Consiglio di Stato, in considerazione dell'esperienza di sostituzione degli ascensori, decide di incaricare la Sezione della logistica e il Dipartimento delle istituzioni di verificare i vantaggi e gli svantaggi nonché i costi per il trasloco dei servizi (o parte degli stessi) in sedi provvisorie esterne al Palazzo di giustizia.

Il 20 dicembre 2011 la Sezione della logistica presenta delle prime varianti d'insediamento provvisorio al Dipartimento delle istituzioni.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

2012

Il 17 febbraio 2012 il Consiglio di Stato informa la Commissione della gestione e delle finanze che a causa di una divergenza sull'entità dell'investimento e quindi su tetto massimo di spesa da indicare tra le condizioni contrattuali, si è prodotta una situazione di impasse nella firma dei contratti di prestazione dei progettisti.

Il 28 giugno 2012 il Dipartimento delle istituzioni sottopone al Consiglio di Stato il masterplan della giustizia con il quale vengono assestate le esigenze logistiche della Giustizia.

Il 19 settembre 2012 il Consiglio di Stato prende atto degli indirizzi strategici definiti nel masterplan della giustizia, disponendo alcuni ulteriori approfondimenti nonché l'avvio di trattative per l'acquisizione dello stabile Mizar a Lugano-Molino Nuovo.

2013

Il 15 febbraio 2013 la Sezione della logistica presenta un rapporto di valutazione finanziaria dello stabile Mizar a Lugano dal quale emergono dei costi di locazione e gestione rilevanti che non permettono di concretizzare questa ipotesi. L'ipotesi viene quindi a cadere anche in relazione all'indisponibilità del proprietario a vendere l'immobile.

Il 18 febbraio 2013 la Sezione della logistica e la Divisione della giustizia presentano quindi il rapporto "Logistica autorità giudiziarie – Palazzo di giustizia di Lugano – Approfondimento scenari d'intervento".

Alla luce di quanto sopra il Dipartimento delle istituzioni e la Sezione della logistica si attivano per sottoporre al Consiglio di Stato delle piste d'azione che tengano in considerazione pure le mutate esigenze dei servizi giudiziari e della Polizia cantonale.

Le valutazioni delle possibili piste d'azione e delle rispettive soluzioni logistiche, unitamente alle conseguenti trattative con proprietari terzi, si protraggono fino alla fine di giugno 2014.

2014

Il 19 agosto 2014 il Consiglio di Stato condivide gli indirizzi strategici aggiornati relativi all'organizzazione logistica della Polizia cantonale che tra le altre proposte, prevede la concretizzazione di un comparto urbano a Lugano.

Il 6 ottobre 2014 la Sezione della logistica presenta al Dipartimento delle istituzioni un rapporto di ricerca spazi nel comparto luganese per la sistemazione dei servizi giudiziari con il quale si informa che in quel momento il mercato non fornisce oggetti che permettano di soddisfare tutte le esigenze.

Vogliamo qua riprendere quanto riferito dal Consiglio di Stato alla CGF in una audizione del 22.09.2015

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024



Audizione CGF per messaggio n. 7080 - PGL



Repubblica e Cantone Ticino
DI - DFE

4.1 Un messaggio per ogni pista d'azione

- Nuovo approccio globale
 - Messaggio PGL n. 7080
 - Messaggio per sede esterna



Audizione CGF per messaggio n. 7080 - PGL



Repubblica e Cantone Ticino
DI - DFE

4.2 Altre soluzioni esplorate

- Stabile Mizar - Lugano
- Comparto RSI – Lugano Besso
- Stabile Suglio – Manno
- Nuovo quartiere Cornaredo (NQC)
- Stazione FFS Lugano
- Progettando stabile a Besso
- SUPSI Trevano (previo trasferimento a Mendrisio)



Audizione CGF per messaggio n. 7080 - PGL



Repubblica e Cantone Ticino
DI - DFE

6.1 Costo al m³

- Ristrutturazione PGL costi al m3 ammontano a circa complessivi 717.-/m3 (+/- 20%)

Esempi comparativi:

- Ex casa studente Lugano, risanamento e ristrutturazione, stima del costo di realizzazione 895.-/m3
- Migros Lugano, ristrutturazione, costo 640.-/m3
- Inselspital Bern / Wirtschaftsgebäude, Umbau und Erweiterung, costo 1'049.-/m3
- Bezirksgericht Bülach, Ausbau und Umbau, costo 1'089.-/m3
- Tribunale penale federale, Bellinzona, costo 1'123.-/m3 - compreso CCC3-9

Veniva altresì indicato che
l'ipotesi irrealistica della demolizione/ricostruzione del PGL avrebbe comportato tempistiche molto lunghe, l'esigenza di soluzioni esterne molto importanti, la posa di un

cantiere non ottimale e costi importanti. Solo per citare un dato, la demolizione sarebbe costata circa 21 mio (solo della parte fuori terra).

Il 10 dicembre 2014 il Consiglio di Stato condivide infine una nuova pista d'azione che prevede la creazione di due comparti principali destinati alla Giustizia e alla Polizia del luganese.

2015

Gli indirizzi strategici per Giustizia e Polizia erano a quel momento i seguenti (cfr. M 7080 del 2015):

Il mantenimento del Palazzo di giustizia e dello stabile di Via Bossi, nonché la sistemazione definitiva del Tribunale d'appello in una nuova sede esterna (esclusa la presenza del Tribunale penale cantonale), permetteranno di concretizzare tre dei cinque indirizzi logistici: la centralizzazione delle competenze per il perseguimento penale, il raggruppamento del Tribunale d'appello in una sola sede e il mantenimento della Pretura di Lugano nel comparto del Palazzo di giustizia/Via Bossi.

L'insediamento definitivo della Gendarmeria e della Polizia giudiziaria presso il Palazzo di giustizia, unitamente al perseguimento penale, risponde quindi all'indirizzo strategico della Polizia che conferma il mantenimento del comparto urbano di Lugano.

*Il 14 aprile 2015 il Consiglio di Stato licenzia il **messaggio (n. 7080)** per il quale si rinvia al capitolo B di cui sopra.*

Da tale Messaggio riprendiamo quanto segue:



Totale 9'250 mq a cui vanno aggiunte le sedi presso terzi per raggiungere complessivamente ca **12'000 mq**.

A seguito delle valutazioni sono state quindi aggiornate le esigenze del potere giudiziario, della Polizia e degli uffici amministrativi considerando pure gli sviluppi futuri per questi settori.

Nel comparto luganese si prevedeva andassero quindi collocate:

Le autorità giudiziarie seguenti:

- 1) **Il Tribunale d'appello:** compreso la Corte di appello e di revisione penale, attualmente dislocata provvisoriamente a Locarno con una norma transitoria – art. 42 Legge sull'organizzazione giudiziaria (cfr. messaggio n. 6304 del 29 novembre 2009). Si precisa che dal Tribunale di appello è escluso il Tribunale penale cantonale, la cui sede è stata inserita nel programma degli spazi del Pretorio di Bellinzona (cfr. messaggio n. 6723 del 12 marzo 2013 approvato dal Gran Consiglio il 10 marzo 2014);
- 2) **Il Ministero Pubblico (MP)**, inteso come unificazione delle attuali sedi di Lugano e Bellinzona;
- 3) **Il Tribunale di espropriazione (TE)**;
- 4) **L'Ufficio dei Giudici dei provvedimenti coercitivi (GPC)**;
- 5) **La Magistratura dei minorenni**;
- 6) **La Pretura di Lugano**, compreso le nuove esigenze per la riorganizzazione in materia di protezione del minore e dell'adulto (cfr. messaggio n. 7026 del 23 dicembre 2014).

Le esigenze totali indicate di seguito sono da intendersi come superfici nette degli spazi amministrativi (esclusi gli spazi di archivio/deposito), e oltre a queste occorre considerare un certo margine di riserva per le future evoluzioni dell'organizzazione giudiziaria cantonale.

I settori della polizia cantonale seguenti:

- 1) **La Polizia giudiziaria:** Direzione e staff, Commissariato di Lugano, Sezioni specialistiche, Sezione gestione informazioni (SGI) e Sezione ricerche e controlli (SRC). Sezione minorenni;
- 2) **La Gendarmeria:** Direzione e staff, Sezione prevenzione e coordinamento polizia di prossimità (SPCPP), Servizio gestione detenuti (SGD) Gendarmeria territoriale di Lugano.

Le esigenze totali della Polizia cantonale (senza riserve), da intendersi come superfici nette di spazi amministrativi (esclusi gli spazi di archivio/deposito, celle di fermo, ecc.), sono le seguenti:



I servizi amministrativi seguenti:

- 1) **L'Ufficio dei registri** del Distretto di Lugano;
- 2) **L'Ufficio di esecuzione:** sede di Lugano.

Le esigenze dei servizi amministrativi sono anche qui da intendersi come superfici nette. Questi servizi non si relazionano direttamente con gli attuali altri inquilini del Palazzo di giustizia, una loro futura collocazione autonoma è quindi pienamente giustificata.

In metri quadri e riassuntivamente le superfici complessive sono le seguenti:

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

 Audizione CGF per messaggio n. 7080 - PGL				Repubblica e Cantone Ticino DI - DFE	
<h3>3.1 Esigenze di spazi</h3>					
Polizia giudiziaria	2'500 m ²	}	}	10'100 m ² Senza riserve al netto e senza depositi/archivi	
Gendarmeria	950 m ²				
MP	2'000 m ²				
Mag. minorenni	350 m ²				
Tribunale d'appello	2'400 m ²				
Pretura civile	1'900 m ²				
TE 150 m ²	GPC 200 m ²	UE 650 m ²	UR 450 m ²		

Il totale ammontava a 11'550 mq.

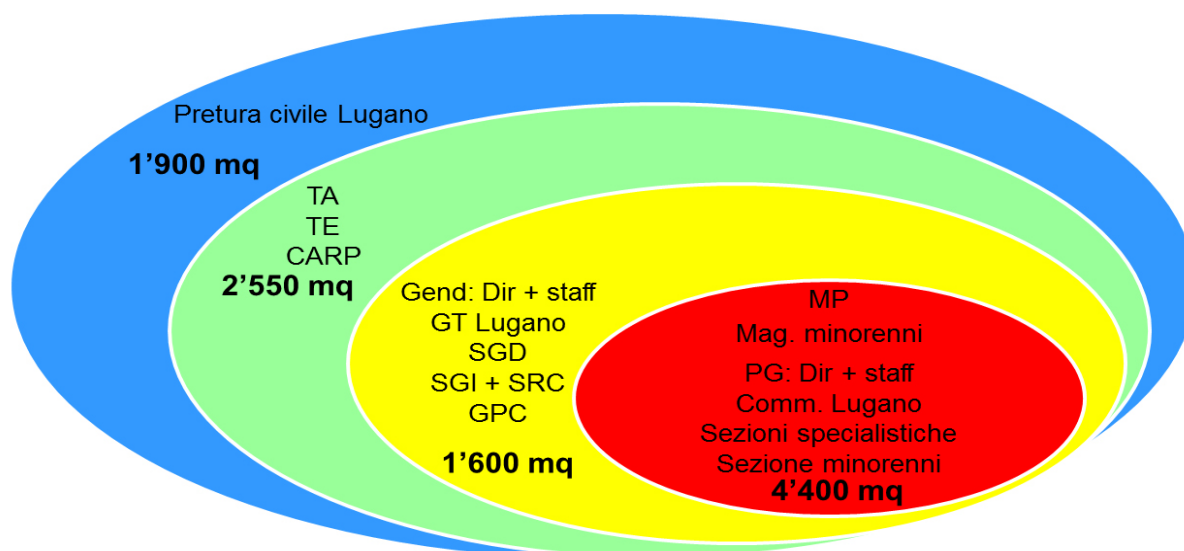
TE: Tribunale delle espropriazioni
 GPC: Giudice dei provvedimenti coercitivi
 UE: Ufficio esecuzioni e fallimenti
 UR: Ufficio registri

L'analisi logistica generale di tutta la regione del Luganese interesserà anche i seguenti servizi amministrativi del Dipartimento istituzioni, attualmente ubicati in proprietà terzi:

- 1) L'Ufficio dei fallimenti;
- 2) L'Ufficio regionale degli stranieri;
- 3) L'Ufficio di stato civile.

La pista d'azione scelta

Sulla base dei rilevamenti effettuati e delle relazioni funzionali tra i servizi, è stato possibile definire una priorità di raggruppamento tra i vari settori della giustizia e della polizia.



Totale ca. 10'450 mq

Gruppo 1

Ministero pubblico

Magistratura dei minorenni

Polizia giudiziaria: direzione e staff

Polizia giudiziaria: Commissariato

Polizia giudiziaria: Sezioni specialistiche e Sezione dei minorenni

Gruppo 2

Ufficio dei Giudici dei provvedimenti coercitivi

Gendarmeria: direzione e staff

Gendarmeria territoriale

Gendarmeria: Servizio gestione detenuti

Polizia giudiziaria: SGI + SRC

Gruppo 3

Tribunale d'appello compreso Corte di appello e di revisione penale

Tribunale d'espropriazione

Gruppo 4

Pretura civile di Lugano

Questa verifica e la pianificazione strategica conducono alla conclusione che questi due complessi immobiliari non soddisfano più da soli le esigenze a medio lungo termine. Di conseguenza il Governo aveva deciso di adottare una **nuova pista d'azione** che prevede quindi la creazione di due settori principali:

- 1) Il **mantenimento del Palazzo di giustizia e dello stabile in Via Bossi** quali sedi per il Ministero pubblico, per la Magistratura dei minorenni, per il Giudice dei provvedimenti coercitivi, per la Pretura civile di Lugano, per i servizi della Polizia giudiziaria e della Gendarmeria, già oggi collocati presso il Palazzo di giustizia, nonché per gli Uffici amministrativi che possono essere inseriti negli spazi residui. In futuro, gli spazi occupati dai servizi amministrativi potranno fungere da ulteriore margine di sviluppo per i servizi del comparto;
- 2) La sistemazione definitiva in una **sede esterna** al Palazzo di giustizia e allo stabile in Via Bossi del Tribunale d'appello, comprensivo della Corte di appello e di revisione penale nonché del Tribunale d'espropriazione, escluso il Tribunale penale cantonale.

Il 22 giugno 2015 il Gran Consiglio approva i crediti per lo studio di fattibilità per una sede esterna e per gli interventi urgenti per le esigenze di Polizia.

Il 22 settembre 2015 il Consiglio di Stato incarica la Sezione della logistica di allestire uno studio di fattibilità per la nuova sede esterna dei servizi giudiziari del luganese presso lo stabile Sant'Anna a Lugano ancora di proprietà di Banca della Svizzera Italiana (BSI).

Il 3 novembre 2015 la Commissione della gestione e delle finanze autorizza il Consiglio di Stato all'utilizzo dell'importo ancora a disposizione del credito di progettazione, approvato dal Gran Consiglio nel 2008 (messaggio n. 6028), per l'approfondimento del progetto di massima per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

2016

Il 27 gennaio 2016 la Commissione della gestione e delle finanze informa il Consiglio di Stato di aver sospeso l'esame del messaggio n. 7080 in attesa di sviluppi riguardo l'acquisto di un nuovo stabile in cui insediare il Tribunale d'appello.

Contestualmente alle trattative immobiliari relative allo stabile Sant'Anna, BSI è stata oggetto di acquisizione da parte della banca EFG Bank SA con il conseguente rallentamento dei negoziati. Quest'ultimi riprendono nell'estate 2016. Nell'ambito delle discussioni emerge una variante supplementare inerente alla possibile acquisizione dello stabile già sede della Banca del Gottardo, sempre di proprietà di EFG Bank SA.

2017

Il 10 maggio 2017 il Consiglio di Stato incarica la Sezione della logistica di approfondire tre piste d'azione e di sospendere gli approfondimenti inerenti all'insediamento presso lo stabile della gestione e delle finanze sui propri intendimenti. Proseguono quindi le trattative con i rispettivi interlocutori.

2018

Il 7 giugno 2018 è allestita una valutazione immobiliare dello stabile ex Banca del Gottardo da parte di Wüest Partner SA. Riprendono quindi le articolate trattative con EFG Bank SA per l'acquisizione dello stabile e le valutazioni delle tre piste d'azione.

Il 4 settembre 2018 una delegazione del Dipartimento delle finanze e dell'economia e del Dipartimento delle istituzioni presenta alla commissione della gestione e delle finanze il documento "Sedi provvisorie e definitive delle autorità giudiziarie e della polizia nel luganese".

2019

Il 17 aprile 2019 il Consiglio di Stato definisce e comunica con lettera a EFG Bank SA le condizioni di acquisto.

A seguito della lettera del 17 aprile e dell'incontro del 28 maggio 2019, EFG Bank SA invia, il 29 luglio 2019, all'attenzione del Consiglio di Stato, una bozza di lettera d'intenti confermando la validità della proposta e annunciando di aver avviato l'iter di approvazione per la vendita dell'immobile presso il proprio Consiglio di amministrazione.

Nella seduta dell'8 agosto 2019 il Consiglio di Stato conferma l'interesse strategico del Cantone per l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo e incarica la Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni, la Divisione delle risorse e la Sezione della logistica di prendere contatto con EFG Bank SA per affinare il progetto di lettera d'intenti e di attivare il completamento della Due diligence tecnica.

La Sezione della logistica incarica la Wüest Partner SA per l'elaborazione di una Due diligence. Il 25 settembre il documento è consegnato e, oltre a valutare gli aspetti normativi, ambientali e tecnici dell'edificio ex Banca del Gottardo, ne conferma il valore di mercato precedentemente definito.

Il 22 novembre 2019, riservate le competenze del Parlamento, il Consiglio di Stato sottoscrive la lettera d'intenti con EFG Bank SA.

2. IL MESSAGGIO N. 7761 DEL 2019

2.1 Relazione con altri progetti in corso

L'acquisto dello stabile EFG, oltre ad essere conseguente al mandato dato dal Parlamento al Governo per cercare una seconda casa della Giustizia e della polizia giudiziaria, è la conseguenza dell'evoluzione di quello che era l'indirizzo strategico sviluppato nell'ambito del progetto "Giustizia 2018", indirizzo non più perseguibile per mutate circostanze. Detto indirizzo prevedeva:

- La centralizzazione delle competenze per il perseguimento penale;
- La centralizzazione delle prime istanze penali a Bellinzona;
- Il mantenimento sul territorio delle Preture civili;
- Il raggruppamento del Tribunale d'appello in una sola sede.

Le mutate circostanze che hanno condizionato anche le ristrutturazioni e destinazioni dei Pretori di Bellinzona e Locarno sono brevemente riassunte qui di seguito rinviano per i dettagli al messaggio n. 7761:

Pretorio di Bellinzona

Per rapporto alle previsioni del Messaggio n. 6763 del 12 marzo 2013, di comunque oltre **46 milioni**, riguardante la ristrutturazione del pretorio di Bellinzona per gli scopi prospettati di cui sopra, è sorta l'esigenza, in base ad accordi tra Cantone e Confederazione, di dare una casa (di mq 1'280 in uso esclusivo) alla neocostituita Corte d'Appello penale federale in seno al Tribunale penale federale di Bellinzona, a partire dal 1° gennaio 2019.

Questo Gran Consiglio si è già determinato ed ha votato il credito relativo ragione per cui, quello stabile non essendo più disponibile, si è reso necessario rivedere l'impostazione logistica, (ri)creando di fatto un polo centralizzato della Giustizia ticinese a Lugano come verrà di seguito esposto.

Il Pretorio di Bellinzona rimarrà comunque ancora occupato dai seguenti servizi cantonali:

Servizio	Collocazione attuale	Orizzonte temporale	Investimento (mio fr.)
Polizia cantonale (Gendarmeria e Polizia giudiziaria) Bellinzona	SA2 - Bellinzona	2020 - 2024	40.4
Pretura civile di Bellinzona	Locazione terzi - Bellinzona		
Strutture carcerarie – celle per carcerazione preventiva	-		

Pretorio di Locarno

La ristrutturazione del Pretorio di Locarno (cfr. messaggio n. 7604 del 5 dicembre 2018) per un credito complessivo d'investimento di franchi **11.735 milioni** per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno prevede ora spazi sufficienti per i servizi seguenti che vi rimarranno:

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Servizio	Collocazione attuale	Orizzonte temporale	Investimento (mio fr.)
Preture Locarno Campagna e Città	Pretorio Locarno	2023 - 2028	35.16
Polizia cantonale (Gendarmeria e Polizia giudiziaria) come da masterplan	Pretorio Locarno		

Per contro, conformemente alla norma transitoria di cui all'art. 42 LOG del 10.05.2006 (RL 177.100), la CARP (Corte di Appello e Revisione penale cantonale) che ne prevedeva la sede a Locarno solo temporaneamente, è previsto faccia rientro a Lugano come previsto originariamente. Tale fatto comporterà peraltro un minor investimento di 1.250 milione inizialmente previsto nel messaggio n. 6304 del 25.11.2009.

2.2 Situazione attuale

La tabella che segue illustra l'attuale occupazione degli spazi del Palazzo di Giustizia di Lugano (PGL); occupazione che non adempie più alle esigenze minime, moderne e dignitose, dell'attività giudiziaria e d'inchiesta peraltro accresciute nel tempo e che tenderanno ad accrescere come si dirà di seguito sia per tipologie di attività sia per risorse umane. Oltre agli obiettivi strategici sia del Governo ma anche del Parlamento secondo cui si auspica che le attività dello Stato siano collocate in immobili di proprietà riducendo per quanto possibile gli spazi locati presso terzi con pigioni spesso significative e ricorrenti nei conti dello Stato.

Come indicato nella cronistoria appare evidente da anni che l'attuale PGL non ha più spazi sufficienti al punto che Consiglio di Stato e Gran Consiglio indicarono la necessità di reperire una seconda sede e questo nel 2015.

Servizio	Collocazione Attuale	
Autorità giudiziarie	Tribunale d'appello	PGL
	Tribunale penale cantonale	PGL
	Pretura civile Lugano	Bossi
	Tribunale d'espropriazione	Bossi
	Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi	Bossi
	Corte d'appello e di revisione penale	Pretorio Locarno (sede temporanea)
	Pretura penale	Business center – Bellinzona
	Consiglio della Magistratura	PGL
Servizi amministrativi luganese	Ufficio del registro fondiario	PGL
	Ufficio di esecuzione	PGL
	Autorità di prima istanza LAFE	PGL
	Messaggeria	PGL
	Ufficio dei fallimenti	locazione terzi – Lugano
	Ufficio dello Stato civile	locazione terzi – Lugano
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	PGL
	Ministero pubblico Bellinzona	SA2 – Bellinzona

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Servizi Amministr.	Magistratura dei minorenni (e SEM)	PGL
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	PGL
	Servizio nuove entrate UM	locazione a terzi – Lugano
	Autorità regionali di protezione	varie sedi – Lugano
	Ufficio assistenza riabilitativa	locazione a terzi – Lugano
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative	Residenza governativa – Bellinzona

2.3 Ricerca delle sedi per i servizi cantonali

I contrari al Messaggio ritengono che non si siano valutate soluzioni alternative sufficienti e meno costose.

I relatori e firmatari del presente rapporto per contro considerano che l'Amministrazione cantonale, nonché il Governo, abbiano considerato diverse ipotesi alternative per poi scartarle o perché non meno onerose o perché non adeguate o, infine, perché sfumate per altre ragioni.

Riprendiamo qui di seguito alcune diapositive (presentate dal Governo il 04.09.2018 alla CGF) riassuntive delle ultime quattro varianti considerate, che si aggiungono in parte a quelle già riassunte sopra a pag. 4 nella cronistoria:

Indice

1. Elementi determinanti per la ricerca di una soluzione

2. Le 4 attuali piste d'azione

- 01 PGL + Sant'Anna
- 02 Acquisto stabile a Lugano Centro + Polo sportivo e degli eventi (o NQC)
- 03 Polo sportivo e degli eventi (PSE)
- 04 Nuovo quartiere Cornaredo (NQC)

3. Situazione attuale e prossimi passi

1. Elementi determinanti per la ricerca di una soluzione

Fabbisogno di spazio

Supera lo spazio attualmente disponibile presso il PGL.

Sedi provvisorie durante l'intervento

Da identificare al di fuori del comparto del PGL (durante l'intervento, il PGL va svuotato).

Rappresentatività

Le sedi delle autorità giudiziarie devono garantire un'adeguata rappresentatività.

Centralità

Separazione magistratura – autorità giudicante

E' auspicata una separazione anche a livello logistico, in stabili distinti.

Ottimizzazione dell'onere finanziario

- elevati costi di ristrutturazione del PGL;
- costi delle sedi provvisorie;
- costi di una sede supplementare

Tempistica

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

2. Le 4 attuali piste di azione

- 2.1 PGL + Sant'Anna
- 2.2 Acquisto stabile a Lugano Centro + Polo sportivo e degli eventi (o NQC)
- 2.3 Polo sportivo degli eventi (PSE)
- 2.4 Nuovo quartiere Cornaredo (NQC)
- 2.5 Comparazione delle piste d'azione

2.1 PGL + Sant'Anna (SA)

- Perseguimento penale (PGL)
- Tribunale d'Appello (SA)
- Altri servizi del luganese (SA)

m²
12'935

CHF
204.9 mio
121.9 mio SA
83 mio PGL

entro
2026 SA
2031 PGL



- Rappresentatività (PGL)
- 2 sedi (come da strategia)
- Centro cittadino
- Possibile alienazione Bossi



- Tempi + costi
- Edifici obsoleti da ristrutturare
- Adattamento delle esigenze
- Trattative di acquisto da consolidare

2.2 Stabile a Lugano Centro + Polo sportivo e degli eventi (o NQC)

- Perseguimento penale (acquisto stabile)
- Tribunale d'Appello (acquisto stabile)
- Altri servizi del luganese (PSE)
- Interventistica Polca (PSE)

m²
13'510

CHF
150.9 mio
100.5 mio
50.4 mio PSE

entro
2022 stabile
2027 PSE



- Rappresentatività
- 2 sedi
- Centro / periferia
- Integrazione esigenze Polizia Noranco
- Possibile alienazione PGL



- Trattative difficili con venditori
- Futuri interventi manutentivi
- Adattamento delle esigenze

2.3 Polo sportivo e degli eventi (PSE)

- Perseguimento penale
- Tribunale d'Appello
- Altri servizi del luganese
- Interventistica Polca

m²
13'510

CHF
134.7 mio

entro
2027-2030



- Sinergie con Comune
- Spazi ad hoc
- Integrazione esigenze Polizia Noranco
- Possibile alienazione PGL



- «Periferia»
- Comparto sportivo
- Mancata suddivisione geografica autorità giudicante - inquirente
- Iter politici e amministrativi
- Rappresentatività spazi

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

2.4 NQC

m²
13'510

CHF
124-168
mio

entro
2028

- Perseguimento penale
- Tribunale d'Appello
- Altri servizi del luganese
- Interventistica Polca




✓

- Pubblico-privato
- Spazi ad hoc
- Integrazione esigenze Polizia Noranco
- Possibile alienazione PGL

✗

- «Periferia»
- Procedure pubbliche assegnate al privato
- Mancata suddivisione geografica autorità giudicante - inquirente
- Rappresentatività spazi

2.5 Comparazione delle piste d'azione

	01 PGL / Sant'Anna	02 Acquisto stabile in centro Città / PSE o NQC	03 PSE (2 tappe)	04 NQC
Costo	204.9 mio CHF	150.9 mio CHF	134.7 mio CHF + fondo	124-168 mio CHF
Investimenti futuri		40.0 mio CHF (tra 15 anni)		
Tempistica	2031 - 2026	2022 - 2027	2027 - 2030	2028
Alienazione	(Bossi)	PGL	PGL	PGL
Proprietà	Stato / Privato	Privato / Comune - Privato	Comune / Stato	Privato

La soluzione proposta nel messaggio prevede quindi la ristrutturazione del Palazzo di giustizia e l'acquisizione dello stabile ex Banca del Gottardo, ora EFG.

Gli aspetti determinanti sono stati i seguenti:

- L'adeguatezza degli spazi alle esigenze a medio lungo termine dei servizi;
- La suddivisione funzionale tra autorità giudicante e inquirente;
- L'elevata rappresentatività istituzionale presso entrambe le sedi (ex Banca del Gottardo + PGL);
- L'ubicazione centrale nel tessuto urbano di Lugano;
- La riqualifica e valorizzazione di un bene dello Stato con il mantenimento della sede storica di Palazzo di giustizia;
- La pertinenza dello stabile Bossi quale sede provvisoria.

Rispetto alla soluzione proposta, le altre piste d'azione di cui sopra si discostano, a livello finanziario, di circa +/- 5% dell'investimento complessivo, analogamente alle tempistiche di realizzazione e ricalcano quanto previsto per lo stabile ex Banca del Gottardo/EFG e per il PGL.

2.4 Situazione futura

La disponibilità delle due sedi, secondo il governo permetterà di collocare in modo razionale i servizi cantonali secondo gli indirizzi strategici del Dipartimento delle istituzioni:

- Centralizzazione delle competenze per il perseguimento penale;
- Centralizzazione delle prime istanze penali (non a Bellinzona, ma a Lugano);

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

- Mantenimento sul territorio delle Preture;
- Raggruppamento del Tribunale d'appello in una sola sede.

Sarà inoltre possibile raggruppare in un'unica sede il Ministero pubblico così come previsto dalla Legge sull'organizzazione giudiziaria e collocare in proprietà Stato tutti i servizi cantonali ora in locazione.

I principali servizi della Gendarmeria e della Polizia giudiziaria saranno quindi raggruppati nella medesima sede del Ministero pubblico consolidando la realizzazione del Polo del perseguimento penale e come da pianificazione logistica della Polizia Cantonale (Masterplan).

La logica ripartizione dei servizi, secondo Governo e Amministrazione, è riassunta nella seguente tabella:

Servizio		Collocazione finale
Autorità giudiziarie	Tribunale d'appello	Stabile EFG/Botta
	Tribunale penale cantonale	
	Pretura civile Lugano	
	Tribunale d'espropriazione	
	Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi	
	Corte d'appello e di revisione penale	
	Pretura penale	
	Autorità regionali di protezione	
	Consiglio della Magistratura	
Servizi amministrativi luganese	Ufficio dei fallimenti	Stabile EFG/Botta
	Ufficio di esecuzione	
	Autorità di prima istanza LAFE	
	Messaggeria	
	Ufficio dello Stato civile (ev. riserva)	
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	PGL
	Ministero pubblico Bellinzona	
	Magistratura dei minorenni (e SEM)	
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	
Servizi ammin.	Servizio nuove entrate - Ufficio della migrazione	PGL
	Ufficio del registro fondiario	
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative	
	Da ridefinire	Stabile via Bossi 3

Palazzo di giustizia

Ministero pubblico unificato (mq 2'220)

Magistratura dei minorenni (mq 400) e

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Polizia cantonale (mq 3'760)
Servizio nuove entrate dell'Ufficio della migrazione (mq 170)
Ufficio del registro fondiario (mq 450)
Ufficio dell'incasso e delle pene alternative (mq 300)
Totale di circa 7'800 mq, compreso gli archivi, sugli 8'000 disponibili al PGL

L'organizzazione interna degli spazi, le relazioni tra i servizi e l'estensione degli stessi, indicava il messaggio, saranno definiti in base all'aggiornamento puntuale delle esigenze che saranno discusse con i responsabili di ogni settore.

Appare evidente, a chi scrive o sottoscrive, che i dettagli potranno essere definiti solo una volta che sarà allestita la progettazione (per la quale appunto si chiede ora il credito di 5.5 milioni) fino al livello di procedure d'appalto (le quali pure potranno comportare ev. minori costi per rapporto a quelli di massima stilati nel Messaggio in oggetto). Il Gran Consiglio deve stabilire i crediti con le debite raccomandazioni e paletti di spesa ma lasciando ai professionisti del settore le soluzioni tecnologistiche.

Nel messaggio il Governo scriveva che *“Questo complesso di immobili permetterà l'eventuale inserimento di altri contenuti i quali avranno un'attinenza con le mansioni dei servizi citati poc'anzi, con particolare riferimento all'Ufficio dell'incasso e delle pene alternative e al Servizio nuove entrate dell'Ufficio della migrazione”*.

La CGF, come vedremo nel capitolo 3, ha fatto diverse riflessioni (in ottica razionale ed economica) circa agli ulteriori contenuti e al riparto degli stessi negli stabili interessati facendo capo alla disponibilità man mano maturata anche da parte del Governo, della Divisione giustizia e della Logistica.

Come indicato, il messaggio prevede il rientro della succursale bellinzonese del MP che deve essere unificato a Lugano come da art. 65 LOG e la CARP a Lugano atteso come la sede di Locarno fosse provvisoria (art. 42 LOG) e non più attuabile. Di contro lo stesso prevede il trasferimento a Lugano anche della Pretura penale che oggi è prevista a Bellinzona come da art. 39 LOG. Su questi aspetti si tornerà nel capitolo dei lavori commissionali in cui si trarranno le proposte maturate nel frattempo.

Per rapporto al messaggio in oggetto si mette sin d'ora in evidenza che la riforma delle autorità di protezione (Messaggio 8097 del 22.12.2021), quando sarà in vigore e dopo relativa cantonalizzazione, prevede di sostituire nel Luganese le ARP dalla nr. 3 alla nr. 9 finora collocate in stabili comunali, in una Pretura di protezione luganese con 3 sottosezioni per un totale di 35 persone impiegate a tempo pieno che dovranno trovare collocazione in uno dei due stabili in discussione. Resta fermo che il numero effettivo di impiegati delle future Preture di protezione secondo il progetto di riforma andrà ancora verificato. Infatti, il popolo ha votato il principio di trasformazione delle ARP in autorità giudiziarie ma il Gran Consiglio ancora deve valutare gli altri contenuti e costi di quella riforma.

Di transenna a Lugano vi sono anche tre giudicature di pace con relativo personale (art. 28 e 29 LOG): uno per circolo con sede nel capoluogo di circolo e meglio: Lugano Ovest, Est e Nord (RL 180.100 Legge sulle circoscrizioni dei comuni, circoli e distretti). Al momento tali uffici sono o in locazione o presso uffici comunali. Nulla esclude che se vi fossero spazi in esubero negli immobili della Città della Giustizia vi si potrebbero introdurre anche questi uffici in parte o in toto.

2.5 La soluzione logistica oggetto di voto secondo Messaggio del 2019

2.5.1 Acquisto ex Banca del Gottardo, ora EFG



Per i dettagli si rinvia al Messaggio. Qui basterà indicare i seguenti dati:

- Il fondo 880 RFD nel Comune di Lugano di proprietà di EFG Bank SA è situato in centro città, a circa 300 m dal Palazzo di giustizia ed è ben servito anche dal trasporto pubblico;
- Lo stabile, dell'arch. Mario Botta, è stato edificato tra il 1984 e il 1988. Ne consegue che prima di metterci mano lo stabile avrà almeno 40 anni di vita quando sono previsti i primi 19.62 milioni di risanamenti e ne avrà 60 quando sono previsti ulteriori 21 milioni (orizzonte 2040) (cfr. infra cap. 2.5.2);
- Esso è censito dai beni culturali alla scheda n. 895 con grado di tutela di bene culturale d'interesse locale. Questo significa che ogni intervento di modifica deve essere sottoposto preventivamente al Municipio, tramite una domanda di costruzione preliminare, riservando l'obbligo di notifica all'Ufficio dei beni culturali;
- Gli spazi ad uso uffici sono concepiti per permettere il libero posizionamento e spostamento delle pareti divisorie interne. Le facciate sono caratterizzate da un isolamento in lana di vetro, con serramenti con doppi vetri e permettono lungo tutto il perimetro zone di lavoro ben areate e ben illuminate;
- Superficie RF: 8'876 mq;
- Parametri di PR: I.S. = 1.6 – SUL massima = 14'200 mq – I.O. = 40% - Area Verde = al minimo 30% della SEN – Altezza massima = 22.70 m – SUL edificata = 13'484 mq – SE (Superficie edificata) = 2'992 mq – I.O. = SE / Superficie RF = 33.7% < 40% (ammesso);
- Potenziale edificatorio dell'edificio: SUL edificabile = 716 mq / Superficie non ancora edificata = 658 mq;
- Volume edificato interrato = 56'166 mc
- Superfici lorde

Superficie lorda ad uso uffici	8'933
Superficie lorda ad uso servizi	337
Superficie lorda ad uso circolazione	4'214
TOTALE superficie piani fuori terra	mq 13'484

Superficie lorda ad uso archivi e depositi	4'816
Superficie lorda ad uso autorimessa (n. 106 posti auto)	2'989

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Superficie lorda ad uso tecnica	2'033
Superficie lorda disponibile	694
Superficie lorda ad uso circolazione	805
Superficie lorda ad uso servizi	41
TOTALE Superficie piani interrati	mq 11'378
TOTALE Superficie piani fuori terra	13'484
TOTALE Superficie piani interrati	11'378
TOTALE Superfici	mq 24'862

La proposta immobiliare

Il messaggio, a cui si rinvia, riassume altresì le trattative con EFG Bank SA e le valutazioni tecniche e finanziarie fatte fare al momento dell'elaborazione del messaggio.

Si anticipa che in corso dei lavori commissionali ed in particolare sul finale degli stessi vi sono stati nuovi abboccamenti tra Esecutivo e banca EFG ed una ulteriore valutazione immobiliare di cui si riferirà.

In particolare, secondo i dati 2019:

- Lo studio Mario Botta architetti ha presentato, nel 2017 e nel 2019, uno studio di fattibilità, il quale ha confermato che lo stabile può adattarsi alle future necessità con un preventivo di massima per l'adeguamento interno pari a franchi 15 milioni di franchi (IVA e onorari compresi), oltre a una stima per la sostituzione dei serramenti calcolata in circa franchi 15 mio di franchi (IVA e onorari compresi). Per il resto gli impianti sono ritenuti in ottimo stato e il sistema informatico è stato interamente ammodernato nel 2017 con le più recenti tecnologie;
- La Wüest Partner SA, su richiesta del Governo che l'ha scelta per la rinomata competenza ed indipendenza, ha fornito varie valutazioni (l'ultima risalente al 25.09.2019) che in breve attestavano il valore di mercato dell'immobile di 79.80 milioni di franchi esclusi i costi di adattamento pure da loro verificati a livello di stima di massima $\pm 25\%$ (non essendovi ancora la progettazione di dettaglio). La stessa conferma altresì che lo stato di manutenzione attuale è da ritenere molto buono. La vetusta tecnica (corrispondente all'età dell'edificio, 1988) riguarda l'impianto di raffreddamento, della ventilazione e climatizzazione, l'impianto di distribuzione acqua, gas e aria, l'impianto di trasporto, e gli infissi di facciata. Le facciate ventilate si presentano ancora in ottimo stato così come il tetto che peraltro è stato risanato nel 2014;
- La Sezione della logistica incarica la ditta Oblivion Aerial SA di svolgere un'analisi termografica dell'edificio (consegnata il 26.11.2018) la quale conferma le buone condizioni generali dell'edificio ad eccezione di qualche questione localizzata in alcuni serramenti e qualche condotta di aerazione.
- Come detto nel 2023 vi è stata una rivalutazione dell'immobile comunicata alla Commissione con RD 6162 del 13 dicembre 2023. In merito alla stessa si dirà nei capitoli D e E.

Offerta del Cantone e lettera d'intenti, riservate le competenze del Parlamento

A seguito di quanto sopra, è il Consiglio di Stato (e non il contrario) che con lettera del 17 aprile 2019 indirizza una (articolata) proposta di acquisto alla EFG Bank SA per franchi 80 milioni. Dopo usuale trattativa (cfr. messaggio pag. 12 e 13) le parti sottoscrivono, riservate

le competenze del parlamento, una lettera d'intenti 22.11.2019 che prevede quanto segue: prezzo di acquisto confermato a 80 milioni di franchi soluto versando 10 milioni di franchi alla firma del rogito e i restanti 70 milioni di franchi versati alla venditrice al momento della consegna dello stabile indicativamente dopo tre anni dall'operazione di compravendita. La EFG Bank SA mantiene il diritto di disporre senza limitazioni dell'intero stabile per la durata indicativa di tre anni, eventualmente modificabili con accordo delle parti. Quale corrispettivo per il diritto di disporre del fondo la venditrice verserà, a copertura degli oneri finanziari sostenuti, un importo pari al 1% di 10'000'000.- franchi e dovrà garantire la manutenzione ordinaria di tutta la proprietà, eventualmente manutenzioni straordinarie dovranno essere concordate con la Repubblica e Cantone Ticino, per il tramite dei responsabili della gestione immobiliare.

I termini di quell'accordo, come vedremo, sono stati modificati a due riprese tra il 2019 e il 2023 a seguito di ulteriori dialoghi tra le parti richiesti dalla CGF.

In merito all'ultima versione della lettera d'intenti sottoscritta tra le parti nella versione dicembre 2023, diremo ai capitoli D ed E.

2.5.2 Ristrutturazione per quanto necessaria malgrado le buone condizioni generali

Come detto l'edificio EFG è stato mantenuto negli anni con estrema cura. Nonostante non risponda agli standard energetici attuali e/o Minergie, le componenti che costituiscono l'impiantistica sono state rinnovate ciclicamente con un'incidenza finanziaria di franchi 5.04 milioni sull'arco di 7 anni.

Già ora EFG Bank SA prevede un budget per la manutenzione straordinaria (sistemazione esterna, impianti e impianto di sicurezza) per il biennio 2019/2020 di franchi 2.13 milioni e un budget di manutenzione ordinaria, per il 2019 (impianti di produzione caldo freddo, impianto elettrico, sicurezza, immobile e sistemazione esterna) di franchi 2.696 milioni.

Si inizierà con i **15 milioni** già sopra menzionati per gli adeguamenti interni preventivati dallo studio Mario Botta. Questi costi riguardano la demolizione e la costruzione di pareti, la realizzazione di nuove porte d'accesso ai locali e l'adattamento di tutte le porte alla normativa della protezione antincendio, nonché la messa in opera della sicurezza dello stabile e, infine, la realizzazione di 2 aule penali.

Di seguito, **a corto termine**, si dovranno affrontare i costi di risanamento associati alla nuova distribuzione, a vettore acqua, con sistema a travi fredde e soffitto per funzionamento caldo e freddo ed il nuovo sistema di controllo e di regolazione e sostituzione dei serramenti. i costi sono stimati a **19.62 milioni** di franchi **oltre 9 milioni** di franchi per anticipare la sostituzione dell'impianto di produzione e stoccaggio caldo/freddo.

Gli interventi previsti dipoi **a più lungo termine (orizzonte 2040)** relativi al risanamento completo (sostituzione impianto di produzione e stoccaggio caldo/freddo, elementi impiantistici relativi a sicurezza, protezione antincendio, distribuzione acqua/gas, risanamento della facciata ventilata dell'edificio e copertura) sono stimati a franchi **21.3 milioni**.

2.6 La soluzione logistica dell'attuale palazzo di giustizia non ancora oggetto di voto



Nel messaggio l'Esecutivo anticipa, coerentemente, anche la visione logistica futura del comparto che compone l'attuale Palazzo di Giustizia con i relativi contenuti sopra riassunti in forma tabellare e fornisce un aggiornamento dei possibili costi della ristrutturazione pur non essendo gli stessi oggetto del Decreto legislativo ora in votazione e ciò a giusta ragione secondo i firmatari del presente rapporto in quanto, viste le tempistiche realizzative (cfr. Messaggio a pag. 21) di questa seconda tappa (orizzonte 2032), vi saranno diverse variabili da considerare ancora oltre a dover monitorare l'avanzamento dei lavori sullo stabile EFG e nella sede provvisoria.

Il progetto di massima (perché ad oggi di questo può trattarsi) per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia considera nel suo insieme i 4 edifici che compongono la sostanza immobiliare (blocchi A – B – C – D) e prevede **un'esecuzione a tappe** che possa garantire la possibilità di mantenere in loco la Gendarmeria e la Polizia giudiziaria.

Il cantiere sarà organizzato secondo le tre fasi principali in sequenza:

- L'installazione della Gendarmeria, della Polizia giudiziaria e della Magistratura dei minorenni in provvisorio nei blocchi A e B (edifici con accesso da via Pretorio);
- La ristrutturazione dei blocchi C e D (edifici con accesso da via Emilio Bossi), dell'autorimessa e le relative opere esterne;
- Il trasferimento della Gendarmeria, della Polizia giudiziaria e della Magistratura dei minorenni per permettere la ristrutturazione dei blocchi A e B e le relative opere esterne.

L'attuazione comporta la realizzazione di una **sede provvisoria** destinata al Ministero pubblico presso lo stabile Bossi (E2009) e la revisione del progetto per la fase d'insediamento provvisorio della Magistratura dei minorenni nei blocchi A e B del PGL.

Il trasferimento della Pretura civile di Lugano, del Tribunale di espropriazione e dell'Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi presso lo stabile ex Banca del Gottardo permetterà di utilizzare lo stabile Bossi (1'240 mq) quale sede temporanea per il Ministero pubblico. L'edificio dispone infatti di un numero sufficiente di locali, ma ha una superficie totale inferiore all'attuale dotazione di spazi del Ministero pubblico al Palazzo di giustizia (1'570 mq). Saranno quindi da adottare delle ottimizzazioni, restando lo stabile Bossi la migliore opportunità logistica a livello finanziario e temporale, le quali saranno definite in un apposito studio di fattibilità.

Con i contenuti prospettati nel progetto l'attuale PGL con i suoi 8'000 mq utilizzabili sarebbe interamente occupato (cfr. pag. 15 sopra).

Adeguamento del tetto massimo di spesa

Come concordato con la Commissione della gestione e delle finanze, nel 2016 è stato approfondito il progetto di massima considerando in particolare gli aspetti legati alla sicurezza dell'immobile. Sulla base di questo nuovo studio, datato 30 settembre 2016, il preventivo è stato ulteriormente aggiornato risultando di oltre 80 milioni di franchi, con un grado di precisione del $\pm 10\%$ (lettera del Consiglio di Stato del 9 novembre 2016).

2.7 Tre messaggi per la cittadella della giustizia a Lugano

Come indicato sin dalle premesse, il presente messaggio riguarda solo la richiesta di:

- Un credito destinato all'acquisto e alla progettazione della ristrutturazione e dell'adeguamento logistico dello stabile ex Banca del Gottardo/EFG;
- Di un credito per uno studio di fattibilità e la progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112) degli spazi destinati alla sede provvisoria esterna al PGL (stabile Bossi).

Solo di seguito dovrà essere presentato un secondo messaggio per la richiesta di:

- Un credito destinato alla ristrutturazione e all'adeguamento logistico dello stabile ex Banca del Gottardo/EFG;
- Dei crediti di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto, compresa, per il Palazzo di giustizia tenendo conto anche di un progetto vincitore di un concorso;
- Dei crediti di costruzione per la sede provvisoria esterna al PGL (stabile Bossi).

Infine, dovrà essere allestito un terzo messaggio per la richiesta dei crediti di costruzione destinati alla ristrutturazione del Palazzo di giustizia.

Questi ulteriori messaggi saranno evidentemente oggetto di separata analisi da parte di questa commissione, la quale potrà cogliere l'occasione di chiedere aggiornamenti sui lavori e sui progetti in corso, risp. chiedere laddove fosse necessario altri ragionevoli sforzi di contenimento della spesa.

2.8 Uscite per l'investimento ex Banca del Gottardo – EFG secondo il Messaggio del 2019

Costi di acquisizione

Descrizione		Importo
A1	Acquisizione del fondo ¹	fr. 80'000'000.-
A2	Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	fr. 50'000.-
Totale		fr. 80'050'000.-

¹ Acquisizione di opere fr. 80'000'000.-;

Costi di ristrutturazione e adeguamento ex Banca del Gottardo -EFG

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Descrizione		Importo
D, E, F e V	Impianti tecnici dell'edificio, serramenti	fr. 33'800'000.- ¹
D, G e V	Adeguamento interno – murature, impianti, finiture	fr. 15'000'000.- ²
SL	Accessi, Arredamento, CEAP, Segnaletica e Trasporti	fr. 5'600'000.- ³
CSI	Impianto di cablaggio, chiavi e UPS Parti attive e collegamenti di rete Telefonia, trasloco e attivazioni Informatica, postazioni PC e stampanti	fr. 1'500'000.- ³
Totale (IVA inclusa) ±25%		fr. 55'900'000.-

¹ Stima Wüest Partners SA incluso onorari (18%)

² Stima studio Mario Botta Architetti – ottobre 2017 – e conseguenti integrazioni (doppia aula penale)

³ Volume di costo indicativo ±25% ripreso dal progetto Sant'Anna e utilizzato quale base di riferimento

2.9 Uscite per l'investimento Palazzo di giustizia attuale

Costi di ristrutturazione e adeguamento

Il progetto di massima, fase 31 regolamento SIA 112, "E2010_Palazzo di giustizia Lugano – Relazione di progetto" del 30.09.2016, sviluppato dallo studio Buletti, Fumagalli, Del Fedele, Bernardi Architetti Sagl, evidenzia i seguenti costi:

Descrizione		Importo
A	Fondo	fr. 126'000.-
B	Preparazione	fr. 6'586'000.-
C-G	Costo dell'opera	fr. 47'257'000.-
I	Esterno edificio	fr. 2'336'000.-
J	Arredo	fr. 4'459'000.-
V	Progettazione	fr. 12'850'000.-
W	Costi secondari	fr. 985'000.-
Y	Riserva	fr. 2'723'000.-
Z	IVA 8% ¹	fr. 6'186'000.-
Totale (IVA inclusa)² ±15%		fr. 83'508'000.-

¹ Il preventivo è antecedente alla modifica dell'aliquota IVA

² Il preventivo dei progettisti prevede un grado di precisione del +/- 15%

Di transenna a quale memo, si attira l'attenzione sulla recente **RG 449 del 1.2.2023** con cui il Governo indica che sarebbero già oggi urgenti interventi per altri **CHF 12'000'000** per nuove esigenze qualora lo stabile non dovesse essere rinnovato prima del 2030/2031. Su questo di dirà di seguito nel capitolo sui Lavori Commissionali.

Per chi fosse interessato al progetto vincitore del concorso sul risanamento del PGL, ossia quello sviluppato dallo studio Buletti, Fumagalli, Del Fedele, Bernardi Architetti Sagl, si rinvia al seguente link:

https://www.archiportale.com/news/2010/05/risultati/lugano-buletti-fumagalli-per-il-palazzo-di-justizia_18948_37.html

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

al lettore che fosse interessato ad approfondimento tecnico circa detto progetto e l'impraticabilità, i pro e i contro, di una realizzazione a tappe di quel solo edificio con la permanenza di una mancanza di superfici necessarie per le nuove esigenze della giustizia si rinvia alla RG 3038 del 16.06.2021 Allegato ed RG 681 del 10.02.2020 pag. 3.

Costi di adeguamento sede provvisoria – stabile via Bossi

Descrizione		Importo
D e G	Adeguamento interno – murature, impianti, finiture	fr. 1'010'000.-
SL	Accessi, arredamento, CEAP, segnaletica e trasporti	fr. 3'000'000.-
CSI	Telefonia, trasloco e attivazioni Informatica, postazioni PC e stampanti	fr. 500'000.-
V	Onorari	fr. 490'000.-
Totale (IVA inclusa) ±25%		fr. 5'000'000.-

Anche questi costi potranno essere precisati dopo aver allestito il progetto di massima e quello definitivo.

Con questo messaggio è richiesto un credito di franchi 490'000.- necessario alla progettazione fino alla fase della procedura di appalto compresa (fase 4.41 del regolamento SIA 112). Il credito d'investimento per l'adeguamento a sede provvisoria sarà investito a partire dal 2024.

2.10 Totale uscite per l'investimento complessivo secondo Messaggio del 2019

Le uscite totali d'investimento per il periodo 2020/2032 erano descritte (cfr. Messaggio del 2019) nella seguente tabella. Si precisa che i costi d'investimento stimati per la ristrutturazione dell'edificio EFG/ Botta (ex Banca del Gottardo) e quelli di adeguamento dello stabile Bossi saranno orientati a un **grado di precisione ± 15%** nel messaggio di richiesta dei crediti d'investimento previsti nel 2024.

Descrizione	Periodo	Importo
Costi di acquisizione stabile ex Banca del Gottardo	2020	fr. 80'000'000.-
Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	2020	fr. 50'000.-
Costi di ristrutturazione e adeguamento ex Banca del Gottardo ±25%	2024/2027	fr. 55'900'000.-
Costi di ristrutturazione e adeguamento PGL (arrotondato) ±15%	2027/2032	fr. 83'000'000.-
Costi di adeguamento sede provvisoria stabile Bossi ±25%	2027/2029	fr. 5'000'000.-
Totale¹		fr. 223'950'000.-

¹Riservati i gradi di precisione (±15% progetto di massima del PGL e ±25% costi di ristrutturazione e adeguamento dello stabile ex Banca del Gottardo e dello stabile Bossi).

2.11 Costi di gestione

Palazzo di giustizia

L'intervento di ristrutturazione globale, applicando lo standard Minergie come da progetto di massima, comporterà una diminuzione dei costi dell'energia di 3 volte, delle emissioni di CO₂ di 10 volte e dei costi di manutenzione per gli impianti del 50%.

Potenzialmente il **risparmio finanziario** conseguente all'intervento di ristrutturazione si aggirerà intorno a **franchi 160'000.- annui**.

Stabile EFG/Botta (ex Banca del Gottardo)

I costi di gestione e di manutenzione ordinaria preventivati dagli attuali proprietari per l'anno 2019 ammontavano a franchi **2'696'000.-**.

Le migliorie tecniche degli impianti di riscaldamento e raffreddamento previste dalla ristrutturazione si ripercuoteranno favorevolmente con un potenziale risparmio pari a circa 10% dei **costi di gestione e manutenzione ordinaria, quantificabili in circa franchi 200'000.- annui**.

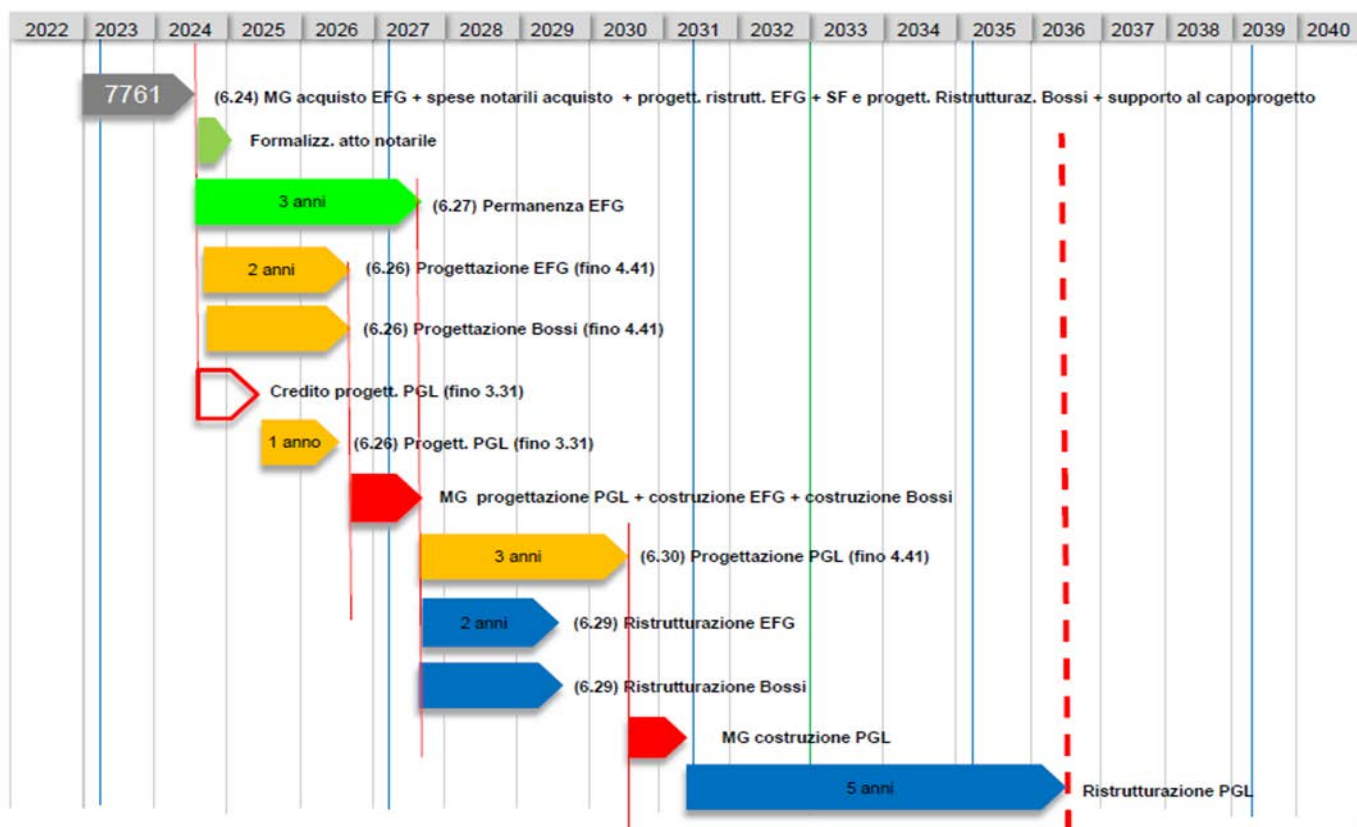
La valutazione di questi risparmi potrà essere definita precisamente nell'ambito della richiesta del credito di costruzione, una volta sviluppata l'intera progettazione dell'edificio.

2.12 Aspetti temporali

La tempistica del comparto prevista nel Messaggio è superata dai tempi richiesti per l'esame commissionale del messaggio e la relativa eventuale approvazione da parte del Gran Consiglio con potenziale referendum finanziario a cui l'entità del credito richiesto è soggetto.

Stando agli ultimi aggiornamenti la tempistica aggiornata potrebbe essere la seguente:

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024



L'intera cittadella della Giustizia potrebbe essere pronta comunque in circa 15 anni a contare dall'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo/EFG.

Il Governo ha evidenziato, sempre a livello di tempistiche, le esigenze imposte dal progetto nazionale di trasformazione e di digitalizzazione della Giustizia denominato "Justitia 4.0", a partire dal 2027/28. Con l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo/EFG permetterà l'implementazione di Justitia 4.0 entro tale data. La piattaforma digitale per comunicare in ambito di procedura civile, penale e amministrativa federale sarà obbligatoria in base alla **Legge federale per la comunicazione elettronica della giustizia** (Messaggio 15 febbraio 2023) attualmente in discussione alle Camere federali.

2.13 Corrispondenza con le linee direttive e il piano finanziario

Gli investimenti previsti col messaggio sono coerenti con l'obiettivo di dotare le autorità giudiziarie di sedi logistiche rinnovate e conformi al loro ruolo. I crediti previsti sono inseriti nel Piano finanziario al settore 11 "Amministrazione generale" posizione 111 411 9 e posizione 111 411 5 e sono collegati agli elementi WBS 941 59 6033 e WBS 941 59 3451.

Per la gestione degli edifici EFG/ Botta (ex Banca del Gottardo) e PGL, in particolare per mansioni tecniche, di sicurezza, custodia e ricezione, sarà necessario un adeguamento del personale oppure l'attribuzione di mandati esterni. L'entità di tale adeguamento o dei mandati esterni necessari sarà valutata in base a un progetto organizzativo che sarà allestito dai Dipartimenti delle istituzioni e delle finanze e dell'economia.

D Lavori commissionali

Come Governo, Amministrazione e Parlamento, anche la Giustizia necessita di “case” dignitose, ristrutturate e al passo con le necessità della modernità, ma rispettose anche delle tecnologie che riducono il dispendio energetico. D’altro canto, vanno ricordati, senza volerne stilare un elenco, i numerosi e cospicui investimenti per settori quali gli stabili amministrativi, scolastici, di polizia, per la sanità e le case anziani, le strade o la tutela dell’ambiente, e via discorrendo.

Ovviamente l’operazione richiedeva tutta l’attenzione che ha avuto da parte della CGF la quale comunque è consapevole che l’investimento dovrà giustificarsi e, come in altri progetti, dia garanzie di lunga durata per le necessità attuali e future della Giustizia, della Polizia e di altri uffici cantonali.

Sin da subito la Commissione si è trovata confrontata con una serie di legittime e comprensibili domande e richieste di complemento e chiarimento. Senza ripercorrere un fitto e lungo scambio di corrispondenza durato tre anni tra Commissione e Governo, le audizioni anche di rappresentanti della banca EFG, della logistica, del Controllo cantonale delle finanze, della Supsi, e via discorrendo citiamo solo a titolo esemplificativo un stringata e forse incompleta cronistoria dei lavori commissionali (D.1) e di seguito alcuni aspetti che sono stati oggetto di approfondimento (D.2 e seguenti):

D.1 Cronistoria lavori commissionali

27.11.19 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze con la quale trasmette i documenti per l’esame del messaggio n. 7761.

07.01.20 Audizione per stabile Botta e richiesta di chiarimenti.

14.01.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze con domande sul messaggio.

15.01.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze in merito alle domande sorte nell’ambito dell’audizione del 07.01.2020. **21.01.20** Audizione presso la Commissione della gestione e delle finanze.

10.02.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze per risposta quesiti stabile Botta.

19.02.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze al Consiglio di Stato per richiesta audizione inerente il valore dell’immobile con il Direttore W+P, info sulla fermata Tram treno e consultazione formale alla Magistratura.

02.03.20 Lettera del Direttore Dipartimento delle istituzioni alle Autorità giudiziarie oggetto della consultazione relativa allo stabile EFG.

19.05.20 Audizione presso la Commissione della gestione e delle finanze.

10.06.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze in seguito alla lettera e all’audizione.

30.06.20 Lettera EFG alla Commissione della gestione e delle finanze inerente la strategia logistica EFG.

01.07.20 Lettera del Consiglio di Stato inerente la trasmissione alla Commissione della gestione e delle finanze dei preavvisi inerenti la procedura di consultazione stabile EFG.

07.07.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze al Consiglio di Stato inerente all’esternazione dei dubbi della Commissione della gestione e delle finanze in merito all’acquisto dello stabile Botta.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

14.07.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze con considerazioni occupazione spazi autorità giudiziarie e necessità acquisto stabile Botta.

25.08.20 Audizione del Direttore del Dipartimento delle istituzioni e Direttore del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

25.08.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze con la quale chiede ulteriori informazioni e definisce la data di un sopralluogo al PGL (22.09.20 ore 9.00).

16.09.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze con le informazioni richieste.

22.09.20 Sopralluogo della Commissione della gestione e delle finanze al PGL.

30.09.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze a seguito del sopralluogo per info supplementari.

14.10.20 Lettera alla Commissione della gestione e delle finanze in risposta alla loro lettera del 30.09.20.

03.11.20 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze in risposta lettera del Consiglio di Stato del 14.10.2020 con richiesta di ulteriori approfondimenti.

11.11.20 Lettera interlocutoria alla Commissione della gestione e delle finanze in risposta lettera del 03.11.2020.

03.12.2020 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze alla lettera del Consiglio di Stato del 11.11.2020.

09.12.20 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze in merito alla lettera del 03.11.2020.

12.01.21 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze al Consiglio di Stato per lo svolgimento di alcune audizioni.

27.01.21 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze per conferma audizione al 9.02.2021.

09.02.21 Audizione del Direttore del Dipartimento delle istituzioni e il Direttore del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

31.03.21 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze per trasmissione aggiornamento perizia W + P.

11.05.21 Audizione del Direttore del Dipartimento delle istituzioni e il Direttore del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

12.05.21 Lettera della Commissione della gestione e delle finanze al Consiglio di Stato per alcune ulteriori domande circa la centralizzazione della giustizia a Lugano e il mantenimento della CARP a Locarno, del MP e della PP a Bellinzona; la ristrutturazione a tappe e altre informazioni.

21.05.21 Lettera del Direttore del Dipartimento delle istituzioni al Procuratore generale circa il raggruppamento del MP a Lugano.

26.05.21 Lettera di risposta del Procuratore generale al Direttore del Dipartimento delle istituzioni circa il raggruppamento del MP a Lugano.

16.06.21 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione con vari allegati e risposte su diversi aspetti.

25.08.21 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione con risposte relative a trattative con EFG e proposta modifiche a Lettera d'Intenti, risp. proposte affinate su risparmi su pigioni presso terzi.

20.10.21 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione con approfondimenti su costi per posto lavoro in stabili amministrativi e no, evidenziando difficoltà di paragoni.

16.02.22 Lettera del Consiglio di Stato con quesiti alla Commissione

09.03.22 Lettera del Consiglio di Stato in relazione a accordo con EFG

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

06.07.22 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione con nuova e ultima proposta di compromesso circa riparto contenuti degli stabili e risparmi in locazioni da terzi.

28.09.22 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione circa dettagli su alcuni uffici da inserire in stabili EFG/PGL.

01.02.23 Lettera del Consiglio di Stato alla Commissione con indicazione della necessità, salvo decisione sul messaggio in oggetto di investire CHF 12'400'000 per rallentare il decadimento dello stabile PGL e l'inefficienza informatica dello stesso almeno fino al 2030.

06.06.2023 Audizione del DI per aggiornamenti.

19.09.2023 Audizione ulteriore del DI per aggiornamenti.

13.12.2023 Lettera del Consiglio di Stato (RG 6162) con aggiornamenti e nuovo documento peritale Wüest Partner AG e Lettera EFG del 23.11.2023.

20.12.2023 Lettera del Consiglio di Stato (RG 6426) con allegato proposta nuovo DL:

22.12.2023 Lettera della Divisione della giustizia con nuova LETTERA D'INTENTI 21/22.12.203.

Anche le riunioni di Commissione sul tema sono state svariare a tutt'oggi, nell'ordine di almeno una quindicina che rinunciamo ad elencare.

D.2 **Dell'entità e congruità del prezzo di acquisto** dell'immobile EFG/Botta (ex Banca del Gottardo): il valore di CHF 80'000'000 è stato confermato a due riprese da una società indipendente esterna ed estranea alle parti, la rispettabile Wüest Partner SA. Non vi sono o non sono pervenute perizie atte a smentire tale valutazione. Altri immobili valutati e varianti sopra descritte non portavano a soluzioni diverse atte a soddisfare tutte le esigenze della Giustizia.

Come anticipato sopra, con lettera RG 6162 del 13.12.2023 del Consiglio di Stato, la Commissione ha avuto modo di ricevere l'aggiornamento 09.08.2023 da parte della Wüest Partner AG - società indipendente scelta dal Governo - in modo da avere una valutazione dell'immobile aggiornata al 1.1.2024. La valutazione peritale in oggetto verrà annessa al presente Rapporto.

L'obiettivo era di considerare l'evoluzione di mercato e gli avvenimenti intercorsi. In particolare:

- Incremento dei costi di costruzione;
- Crescita dei tassi di riferimento e dei costi di finanziamento;
- Recenti evoluzioni/consolidamento del settore bancario.

Senza entrare nei dettagli dei fattori e dei criteri di ponderazione considerati dal perito ci si limita a riprendere alcune considerazioni/conclusioni:

- Ricostruire a nuovo uno stabile come quello in oggetto (costato 100 milioni) oggi sarebbero stati necessari CHF136.6 milioni. A fronte di un valore reale a nuovo oggi di CHF 133'640'680 milioni, il valore reale allo stato 1.1.2024 è stimato in CHF 85'710'509 milioni;
- Il valore del solo terreno in Zona R7 è pari a CHF3'800/m² (CHF2'375/m² SUL);
- Considerando un acquisto "ad uso proprio" del Cantone il valore è stato considerato calcolando il valore di mercato della proprietà nella prospettiva di

un'occupazione a lungo termine dell'edificio. A dipendenza dei momenti in cui si dovessero fare gli interventi di risanamento il valore della proprietà resta comunque inserito in una forchetta tra CHF 88.1 e CHF 99.75 milioni a seconda di risanamenti light, medium o full effettuati, risp. tra CHF 70.2 e 79.5 milioni al netto dei costi di risanamento con valuta al 1.1.2027 (data originariamente stimata nell'aggiornamento peritale per la consegna dell'immobile al Cantone).

- Da prime discussioni con l'Ufficio dei Beni Culturali è emerso che, essendo l'edificio sottoposto alla tutela locale, vi sono comunque gli estremi per ottenere delle deroghe al regolamento RUEn (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia). Ciò significa che sarebbe possibile pianificare degli interventi meno incisivi o riportare alcuni interventi nel tempo. Gli interventi non effettuati sul corto termine come inizialmente ipotizzato (2027) sono riportati al prossimo risanamento dell'edificio pianificato nel 2044. L'edificio sarà allacciato alla rete di teleriscaldamento tra ca. 10 anni. In via preliminare si prevede a tale scopo un costo pari a CHF 500'000 nel 2033. Il costo per la sostituzione degli impianti attuali nel 2044 è ridotto di CHF 2'000'000.
- In considerazione di queste nuove valutazioni e del possibile slittamento di alcuni risanamenti al 2044, le parti sono arrivate ad un nuovo accordo che viene riassunto nella lettera d'intenti firmata il 21/22.12.2023 che è l'oggetto del capitolo seguente.
- Oltre al nuovo accordo sul prezzo di vendita e della locazione, la citata perizia oltre ad ulteriori approfondimenti da parte della sezione logistica hanno permesso di riedere anche i **costi di risanamento che scendono di CHF 18.2 milioni** dagli originali CHF 55.9 milioni (cfr. capitolo 2.8 sopra) a CHF 37.7 milioni:

Interventi per adeguamento stabile - Aggiornamento	Investimento
Impianti tecnici dell'edificio (posticipo serramenti 2040-2050)	fr. 15.6 mio
Adeguamento interno (murature, impianti, finiture, ecc.)	fr. 15 mio
Accessi, arredamento, segnaletica e trasporti	fr. 5.6 mio
Informatica (impianto di cablaggio, chiavi e UPS; parti attive e collegamenti di rete; telefonia, trasloco e attivazioni; informatica, postazioni PC e stampanti)	fr. 1.5 mio
TOTALE	fr. 37.7 mio

Ne consegue che anche il **costo complessivo ipotizzato per tutta la Cittadella della Giustizia** (quindi per l'acquisto dello stabile EFG, della sua sistemazione ad uso proprio, nonché i risanamenti dell'attuale PGL e Via Bossi 3) **non ammonterebbe più a CHF 223'950'000 come prospettato inizialmente** (cfr. capitolo 2.10) **ma scende a CHF 201'750'000** (cfr audizione DI del 19.9.2023, 3.4).

In occasione dell'incontro 19.9.2023 col DI, la Commissione ha preso atto che l'impatto finanziario a gestione corrente dell'investimento: ammortamento annuale del 10% secondo la Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato sarebbe quindi CHF 7.6 mio nel primo anno, con decrescita graduale calcolata sul valore residuo a fronte di una stima totale ammortamenti Cantone 2023 di circa 225 milioni nel complesso. Ciò per dire che i 7.8 milioni d'ammortamento o avverrebbero per questo investimenti o avverrebbero comunque su altri investimenti.

D.3 Delle trattative con EFG per l'occupazione dello stabile nei prossimi anni e la presenza come banca in Ticino.

La Commissione in data 9 giugno 2020 ha audizionato gli organi luganesi della Banca EFG per discutere del progetto, delle condizioni indicate e previste nella lettera d'intenti.

Ne è scaturita da parte dei dirigenti della banca, una disponibilità a rivedere la lettera d'intenti originaria (cfr. sopra pag. 19) oltre ad aver a più riprese (cfr. loro scritto del 30.06.2020 con relativo allegato inerente alla strategia immobiliare di EFG in Ticino nel medio e lungo termine e di nuovo recentemente con del 23.11.2023 annesso alla RG 6162 del 13.12.2023) confermato la volontà di mantenere le proprie attività in Ticino alla Commissione.

A tal proposito si riprende il seguente passaggio dell'ultima missiva:

[...] la vendita di Palazzo Botta non ha nulla a che vedere con una possibile riduzione del personale a Lugano né, a oggi, abbiamo in programma alcun piano di riduzione del personale tanto a Lugano quanto in qualsiasi altra sede a livello globale. Come più volte ribadito, anche pubblicamente, Lugano è e continuerà a essere un polo operativo e commerciale di primaria importanza per EFG. A Lugano abbiamo diversi dipartimenti e importanti funzioni di servizio e aziendali per l'intero gruppo, tra i quali per esempio Global Markets & Treasury, con la più grande nonché una delle poche sale mercati rimaste in Ticino, Investment Solutions, Risk Management, Operations, HR e General Services. A Lugano è inoltre basata la Direzione della Regione Svizzera & Italia, la nostra regione più grande in termini di masse gestite. Tutti elementi che confermano l'importanza strategica ed operativa di Lugano come piazza per EFG. Dal punto di vista prettamente immobiliare, EFG ha intenzione di modernizzare e utilizzare al meglio gli altri immobili di sua proprietà a Lugano. In particolare, lo storico Palazzo Riva e gli edifici adiacenti nonché lo stabile Sant'Anna in via Peri. Questi stabili, oltre a poter offrire in futuro aree all'avanguardia per la clientela private banking e postazioni di lavoro più contemporanee e sostenibili, saranno abbondantemente in grado di accogliere tutta la forza lavoro attualmente impiegata a Lugano, nonché eventuali nuovi collaboratori in caso di aumento degli stessi."

A seguito di quanto poc'anzi indicato il Governo, su indicazione della Commissione, aveva discusso nuovamente la lettera d'intenti con EFG (cfr. supra pag. 19) e ne ha dato comunicazione alla Commissione in due lettere n. 4062 del 25.08.2021 e n. 1031 del 9.03.2022.

Tuttavia, come anticipato, di recente sono stati ridiscussi i termini dell'accordo che ora prevede, secondo la lettera d'intenti 21/22.12.2023, tra altro, quanto essenzialmente segue:

1) Prezzo

Le Parti pattuiscono che il prezzo di acquisto ammonterà a CHF 76'000'000.-- (settantasei milioni di franchi svizzeri), incluso un contratto di locazione su base Triple-Net, il cui corrispettivo biennale di cui al punto 4), è compreso nel prezzo di acquisto.

Il prezzo verrebbe quindi pagato alla firma e non in due rate come inizialmente prospettato.

4) Diritto di disporre del fondo da parte di EFG dopo il trapasso di proprietà

A. decorrere dal trapasso di proprietà, a EFG, è concesso di disporre senza limitazioni dell'intero Fondo per la durata di due anni quale conduttrice, secondo un contratto di locazione Triple-Net, che le Parti sottoscriveranno separatamente.

Il contratto di locazione Triple-Net prevedrà il riconoscimento alla Repubblica e Cantone Ticino da parte di EFG di quanto segue:

- *una pigione annuale di CHF 2'000'000.- (due milioni di franchi svizzeri), per due anni di durata contrattuale, che è anticipata nel prezzo di acquisto, con rimando al punto 1), e che dunque sarà da ritenersi integralmente soluta da EFG alla firma del rogito di compravendita del Fondo;*
- *oneri manutenzione ordinaria, costi correlati e spese accessorie annuali previsti al punto 5).*

Quindi il prezzo di acquisto scende da CHF 80 milioni a CHF 76 milioni ma con due annualità di pigione inclusa pagati dalla banca. Pigione originariamente assai più contenuta (CHF 100'000 annui) sulla base di un pagamento per l'acquisto dell'immobile di un 10% alla firma e il restante 90% in una seconda fase da parte del Cantone.

La Commissione prende atto che la riduzione del prezzo di acquisto comprensivo però di una pigione maggiorata ritenuta siccome pagata anticipatamente, non sia delle più lineari. Tuttavia, il senso dell'operazione, alla fine, appare contabilmente sufficientemente chiaro.

5) Manutenzione ordinaria

Durante il periodo di validità del Contratto locazione Triple-Net, EFG garantisce a sue spese manutenzione ordinaria del Fondo, dei suoi impianti e del suo sedime, assumendosi i costi correlati e assicurazioni e contributi pubblici ordinari (escluse le imposte dirette su reddito e sostanza relative Fondo), così come le usuali spese accessorie.

6) Manutenzione straordinaria

Durante il periodo di validità del contratto di locazione Triple-Net, EFG concorderà con la Repubblica e Cantone Ticino eventuali interventi di manutenzione

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

straordinaria del Fondo, dei suoi impianti e del suo sedime, fermo restando che di principio i costi di tali interventi dovranno andare carico della Repubblica e Cantone Ticino qual proprietaria pro tempore del Fondo.

7) Durata del contratto di locazione Triple-Net

Un'eventuale richiesta di prorogazione dei 2 (due) anni di locazione Triple-Net potrà essere discussa tra le Parti e definita, secondo le condizioni del contratto di locazione Triple-Net qui stabilite ritenendo un limite massimo di prorogazione di 1 (un) ulteriore anno.

La scrivente commissione fa presente che una prorogazione non potrà avvenire al di sotto dei CHF 2 milioni annui.

D.4 Dell'entità degli investimenti prospettati nel complesso per la logistica del Cantone a Lugano.

Fermo restando che le decisioni in tema di Cittadella della Giustizia hanno ed avranno ripercussioni sulla Pianificazione logistica globale del Luganese (Pilolo) ed ev. anche sulle altre, anche in questo contesto sono state fatte le valutazioni del caso portando il Governo a considerare - nell'ottica di ottimizzazione degli spazi - il trasferimento anche di servizi dell'amministrazione ora in affitto nel luganese, all'interno dei due immobili EFG e PGL (di prospettata proprietà dello Stato) affinché le originarie superfici in parte in esubero o piuttosto "di riserva", venissero sfruttate pienamente considerata l'entità della spesa a fine lavori per ambo gli immobili. La situazione dei servizi in affitto nel luganese al 1° giugno 2021 era la seguente:

Servizi in affitto nel Luganese – stato 1° giugno 2021

Dipartimento	Servizio	superfici in affitto (m ²)	affitto annuo in fr.	servizio collocabile?
DI	¹ Divisione della giustizia-archivio, Lugano	457	59'465.00	0
DI	² Ufficio dei fallimenti + locali deposito, Viganello	977	75'061.20	0
DI	Servizio nuove entrate della Sezione della popolazione, Lugano	180	31'794.00	0
DI	Ufficio dello stato civile + archivio, Breganzona/Pregassona	260	75'283.20	0
DI	Ufficio dell'assistenza riabilitativa, Lugano	370	61'319.40	2
DI	Carcere fine pena "stampino" Cadro	2'033	337'987.20	2
DI	Reparto di Gendarmeria + parcheggi Noranco	1'318	348'319.20	3
DI	³ Reparto interventi speciali Noranco	1'185	1'77'750	3
DECS	Ufficio dell'orientamento scolastico professionale	396	91'080.00	1
DECS	Servizio sostegno pedagogico, Lamone	45	4'200.00	3
DECS	Centro risorse didattiche CERDD, Massagno	216	45'600.00	1
DECS	Servizio sostegno pedagogico – 5° circ. Taverne	50	4'000.00	3
DFE	Ufficio regionale di collocamento + parcheggi, Lugano	1'841	289'896.00	4
DFE	Centro diurno /Servizio AFC, Lugano	442	113'610.00	2
DSS	Centro psico-educativo, Lugano	613	137'549.40	2
DSS	Ufficio UAP + parcheggi, Paradiso	1'455	355'993.00	4
DSS	Servizio psichiatria e psicologia cantonale, Savosa	136	26'133.60	2
DT	Ufficio della caccia e della pesca, Lamone	53	9'600.00	3
DT	Centro di manutenzione, Malcantone	106	5'500.00	3
DT	¹ Museo di storia naturale (archivio) Taverne	543	40'093.20	1
Totale		12'676	2'112'484.40	

¹ esclusivamente spazi archivio

² parzialmente spazi a scopo amministrativo (m² 320) + spazi archivio (m² 657)

³ attualmente presso spazi USTRA Noranco esenti da affitto > prevista locazione; importo da confermare; tempi da definire

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Riassunto

		superfici in affitto (m ²)	affitto annuo in fr.
Totale 0	Servizi già previsti come da Messaggio 7761	1'874	241'603
Totale 1	Servizi potenzialmente collocabili	1'155	176'773
Totale 2	Servizi non collocabili per la natura particolare del servizio	3'594	676'600
Totale 3	Servizi non collocabili per esigenze specifiche del servizio	2'757	371'619
Totale 4	Servizi non collocabili per la dimensione del servizio	3'296	645'889
Totale		12'676	2'112'484.40

Già da questi dati, comunque, si evincono possibilità concrete di trasferimento di servizi attualmente in locazione presso gli stabili i due stabili EFG (acquistato) e PGL (rinnovato) di proprietà del Cantone con conseguenti risparmi di pigioni annue a favore di terzi.

Con RG 4062 del 25.08.2021, il Governo precisava alla Commissione quanto segue a complemento della risoluzione e della tabella precedente:

Occupazione degli spazi in esubero

Nella nostra lettera del 16 giugno 2021 vi abbiamo trasmesso l'elenco dei servizi in affitto nel Luganese senza tuttavia presentare una proposta concreta. Dopo diversi approfondimenti è stato possibile individuare in modo puntuale alcune proposte concretamente realizzabili e quindi quantificabili anche gli effetti finanziari.

I servizi del Dipartimento delle istituzioni già previsti nel messaggio portano ad una riduzione degli affitti in stabili in locazione di fr. 241'000.-.

Dip	Servizio	superfici in affitto (m ²)	Affitto annuo (fr.)
DI	Divisione della giustizia-archivio, Lugano	457	59'465.00
DI	Ufficio fallimenti + locali deposito, Viganello	977	75'061.20
DI	Servizio nuove entrate della SPOP, Lugano	180	31'794.00
DI	Ufficio stato civile + archivio, Breganzona/Pregassona	260	75'283.20
TOTALE		1'874	241'603.40

Altri servizi che possono essere inseriti nel comparto portano ad un utilizzo di ulteriori 931 m².

Dip	Servizio	superfici in affitto (m ²)	Affitto annuo (in fr.)
DECS	Ufficio dell'orientamento scolastico profes.	396	91'080.00
DI	Futuro archivio notarile unificato – messaggio in allestimento	400	38'387.00
DI	Archivi MP Bellinzona e Pretura penale, Business center Bellinzona	135	8'770.00
TOTALE		931	138'237.00

Il totale quindi che si potrebbe ridurre in termini di locazione è di quasi 400'000.- franchi.

Nelle conclusioni del presente Rapporto viene allegata la tabella contenente l'ultimo aggiornamento della valutazione preliminare di occupazione degli stabili della Cittadella della Giustizia di Lugano con anche i servizi e uffici che vi potranno essere trasferiti con un risparmio per locazioni a favore di terzi, come si vedrà, di ca. CHF 554'000 annui.

D.5 Della razionalità e le dimensioni dei progetti tenuto conto di standard logistici moderni, digitalizzazione. La Commissione, come anticipato, ha sentito anche la sezione della Logistica e avendo appreso dell'aggiornamento in corso di uno studio con la collaborazione della SUPSI volto a valutare come ottimizzare in ottica moderna, le dimensioni degli uffici per il personale ad es. dell'amministrazione alla luce delle nuove tecnologie e metodologie del lavoro (coworking, telelavoro, gestione informatizzata delle sale riunioni, ecc...). La Commissione ha potuto convincersi, dopo verifica, che il costo per posto di lavoro e a dipendenza del numero di utenti, delle dimensioni degli uffici che dignitosamente debbono poter avere giudici, magistrati e polizia per svolgere le loro attività, non appare del tutto fuori luogo tenendo conto anche dei limiti di confronto con ad es. altri stabili recenti dell'Amministrazione, delle Autorità penali federali presenti in Ticino, e del tribunale ad es. di Zurigo (cfr. lettere n. 5159 del 20.10.2021 e 3390 del 6.7.2022 del Governo alla Commissione).

La percezione della Giustizia da parte del cittadino deriva anche dagli edifici dove opera.

Sono molti gli studi che confermano l'associazione tra ambiente di lavoro e produttività: alcuni aspetti dell'area di lavoro fisica stimolano non solo la produttività, ma anche l'innovazione.

D.6 Dell'asserita centralizzazione dei servizi giudiziari a Lugano risp. la distribuzione sul territorio a seguito di alcune "rivendicazioni" localistiche interne e/o esterne.

La situazione attuale è la seguente:

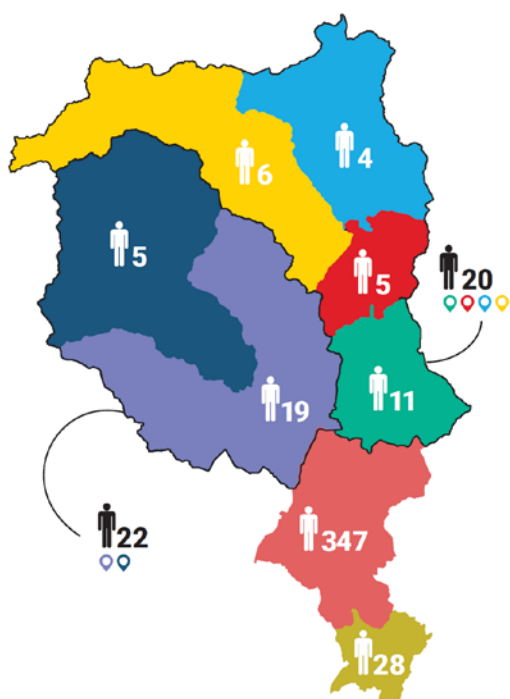
Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024



- FAIDO - 6 UTP**
Pretura di Leventina 6
- AQUAROSSA - 4 UTP**
Pretura di Blenio 4
- BIASCA - 5 UTP**
Pretura di Riviera 5
- BELLINZONA - 40 UTP**
Ministero pubblico 21
Pretura di Bellinzona 11
Pretura penale 8
- CEVIO - 5 UTP**
Pretura di Vallemaggia 5
- LOCARNO - 30 UTP**
Corte di appello e revisione penale (CARP) 11
Preture di Locarno 19

- LUGANO - 260 UTP**
Tribunale d'appello (escluso CARP) 113
Ministero pubblico 75
Magistratura dei minorenni 12
Ufficio del Giudice dei provvedimenti coercitivi 10
Consiglio della magistratura 1
Tribunale di espropriazione 2
Preture di Lugano 47
- MENDRISIO - 17 UTP**
Pretura di Mendrisio 17

La situazione futura vers. 16.06.2021 sarebbe la seguente:



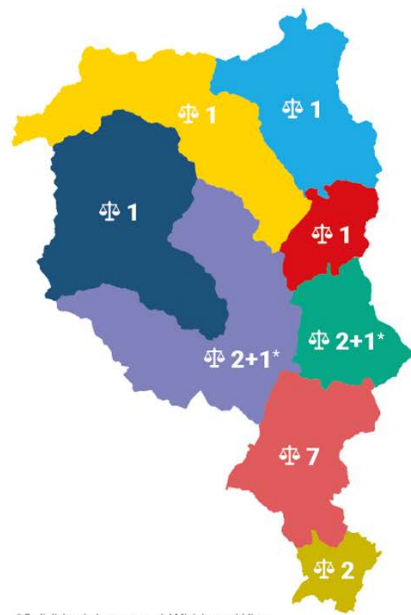
- FAIDO - 6 UTP**
Pretura di Leventina 6
- AQUAROSSA - 4 UTP**
Pretura di Blenio 4
- BIASCA - 5 UTP**
Pretura di Riviera 5
- BELLINZONA - 11 UTP**
Pretura di Bellinzona 11
- BELLINZONA (DUE SEDI) - 20 UTP**
Preture di protezione del Bellinzonese e 3 Valli 20
- CEVIO - 5 UTP**
Pretura di Vallemaggia 5
- LOCARNO - 19 UTP**
Pretura di Locarno 19

- LOCARNO (DUE SEDI) - 22 UTP**
Preture di protezione del Locarnese e Vallemaggia 22
- LUGANO - 347 UTP**
Tribunale d'appello (compreso CARP) 125
Ministero pubblico 99
Magistratura dei minorenni 12
Ufficio del Giudice dei provvedimenti coercitivi 11
Consiglio della magistratura 1
Tribunale di espropriazione 2
Preture di Lugano 51
Pretura penale 11
Preture di protezione del Luganese (tre sedi) 35
- MENDRISIO - 28 UTP**
Pretura di Mendrisio 17
Pretura di protezione di Mendrisiotto 11

Presenza delle situazione attuale:

Autorità giudiziarie sul territorio:

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

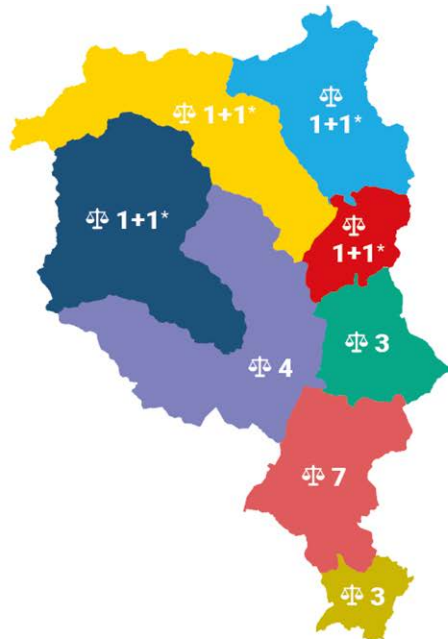


* Sedi dislocate temporanee del Ministero pubblico e della Corte di appello e di revisione penale del Tribunale di appello

- LEVENTINA**
Pretura di Leventina
- BLENIO**
Pretura di Blenio
- RIVIERA**
Pretura di Riviera
- BELLINZONA**
Pretura di Bellinzona
Pretura penale
Sede dislocata (temporanea) del Ministero pubblico
- VALLEMAGGIA**
Pretura di Vallemaggia
- LOCARNO**
Pretura di Locarno Città
Pretura di Locarno Campagna
Sede temporanea della Corte di appello e di revisione penale (CARP) del Tribunale di appello

- LUGANO**
Tribunale di appello (attualmente senza la CARP)
Ministero pubblico
Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi
Magistratura dei minorenni
Pretura di Lugano
Tribunale di espropriazione
Consiglio della magistratura
- MENDRISIO**
Pretura di Mendrisio Sud
Pretura di Mendrisio Nord

Presenza futura delle Autorità giudiziarie sul territorio:



* Eventuale sede dislocata delle Preture di protezione, a dipendenza della disponibilità logistica degli immobili di proprietà dello Stato

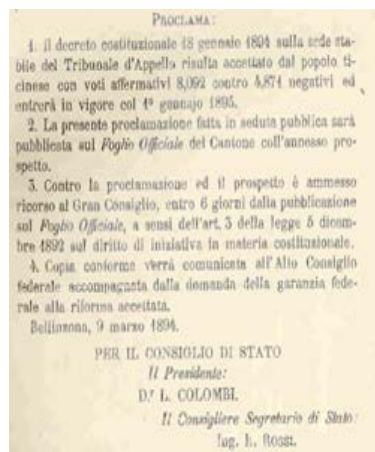
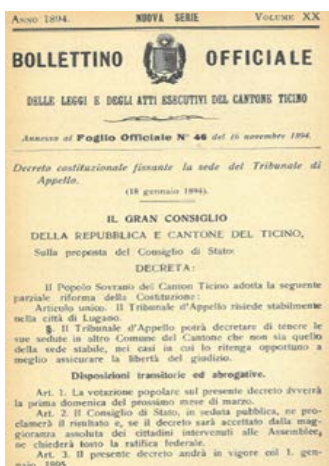
- LEVENTINA**
Pretura di Leventina
Eventuale sede dislocata della Pretura di protezione di Bellinzona e Tre Valli
- BLENIO**
Pretura di Blenio
Eventuale sede dislocata della Pretura di protezione di Bellinzona e Tre Valli
- RIVIERA**
Pretura di Riviera
Eventuale sede dislocata della Pretura di protezione di Bellinzona e Tre Valli
- BELLINZONA**
Pretura di Bellinzona
Pretura di protezione di Bellinzona e Tre Valli
Pretura penale
- VALLEMAGGIA**
Pretura di Vallemaggia
Eventuale sede dislocata della Pretura di protezione di Locarno e Vallemaggia

- LOCARNO**
Pretura di Locarno Città
Pretura di Locarno Campagna
Pretura di protezione di Locarno e Vallemaggia
Tribunale di espropriazione
- LUGANO**
Tribunale di appello (con CARP)
Ministero pubblico
Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi
Magistratura dei minorenni
Pretura di Lugano
Pretura di protezione di Lugano
Consiglio della magistratura
- MENDRISIO**
Pretura di Mendrisio Sud
Pretura di Mendrisio Nord
Pretura di protezione di Mendrisio

L'acquisto dell'ex Banca del Gottardo **non prevede pertanto nessuna centralizzazione** delle Autorità giudiziarie a Lugano.

Ciò detto, va anche rilevato che la storia costituzionale ticinese prevede quanto segue:

- **Con votazione del 4 marzo 1894, il Popolo ticinese aveva approvato il dispositivo della Costituzione cantonale sulla sede stabile del Tribunale di appello a Lugano : «il Tribunale di appello risiede stabilmente nella città di Lugano».** Col termine «città», s'intende il centro del Comune di Lugano.



- **Anche con la revisione totale della Costituzione cantonale del 1997, si è ritenuta implicita la disposizione relativa alla sede a Lugano per il Tribunale di appello: «La sede di Lugano, acquisita da quasi un secolo, è incontestata. La costruzione del palazzo di giustizia è recente testimonianza della volontà del Cantone di confermare la sede della massima istanza giudiziaria cantonale a Lugano, e in modo dignitoso»**



Oltre a ciò, sono state considerate anche:

- L'esigenza di una centralità delle Istituzioni nella città per prossimità fisica, come avviene peraltro in molte altre realtà cantonali e internazionali.
- La coerenza con l'obiettivo strategico della Città di Lugano di mantenere il centro cittadino vivo ad es. con il progetto di Rete tram-treno del Luganese
- L'investimento è solido e di lungo termine e pensa alle esigenze delle prossime generazioni, anche grazie al riuso di tre stabili esistenti nel Centro di Lugano

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

- L'investimento è sostenuto dal Potere giudiziario e per esso dal Consiglio della Magistratura, dall'Ordine degli avvocati, dalla Città di Lugano
- Lo stesso permette al Cantone di inserire nel proprio patrimonio immobiliare un edificio di pregio e di rilevanza storica dell'architetto Mario Botta, architetto che ha già dato ("Studio di fattibilità 2017") il suo benestare alle modifiche che si renderanno necessarie per l'uso previsto dalle Conclusioni del presente Rapporto.

D.7 Delle possibili soluzioni di piena occupazione degli stabili EFG/PGL e VIA BOSSI 3.

Alfine di tentare un compromesso, nonché di dar seguito all'indicazione data a più riprese da questo Parlamento di **privilegiare la presenza dei servizi dello Stato in immobili di proprietà**, riducendo la locazione presso terzi, come si vedrà di seguito Governo e i Commissari originariamente incaricati di stilare il presente Rapporto ritengono ipotizzabile e percorribile l'ipotesi di "arrocco" che verrà indicata in forma tabellare di seguito. A tale proposito si rileva quanto segue:

All'allegato 1 alla RG 3038 del 16.06.2021 del Governo alla Commissione vengono evidenziate le proposte di occupazione degli stabili secondo Messaggio e poi come da proposta elaborata successivamente al fine di dare parzialmente una possibile visione di ciò che si potrebbe ipotizzare in fase di progettazione di dettaglio.

Rilevato o meglio ribadito che della superficie complessiva dello stabile EFG (compresi archivi e posteggi) quella da considerare come superficie utile netta è 8'366 mq essendo quella dell'archivio di 4'816 mq e per i 106 posteggi in autorimessa di 2'989 mq, le superfici su cui fare i conti per l'allocazione delle autorità giudiziarie sono le seguenti:

Situazione come da messaggio 2019:

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

EFG		Pianificazione m2
Autorità giudicanti	Tribunale d'appello	2'655
	Tribunale penale cantonale	620
	Pretura civile Lugano	1'100
	Tribunale d'espropriazione	162
	Giudice dei provvedimento coercitivi	200
	Corte d'appello e di revisione penale	650
	Pretura penale	450
	Autorità regionale di protezione	450
	Consiglio della Magistratura	18
Servizi amministrativi luganese	Ufficio di esecuzione	570
	LAFE	170
	Messaggeria	60
	Ufficio dei fallimenti	320
	Ufficio dello stato civile	250
TOTALE	7'675	
Capienza effettiva		8'366
<i>Delta</i>		<i>691</i>

PGL		Pianificazione m2
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	1'746
	Ministero pubblico Bellinzona	474
	Magistratura dei minorenni (e SEM)	400
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	3'758
Servizi amm.	Servizio nuove entrate UM	170
	Ufficio del registro fondiario	450
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative	300
TOTALE	7'298	
Capienza effettiva		7'602
<i>Delta</i>		<i>304</i>

valori indicati nella tabella

corrispondono alle superfici amministrative nette (esclusi gli archivi, spazi di circolazione e dei servizi) che potranno subire delle modifiche in fase di progetto di dettaglio. Per i due immobili, l'occupazione prevista a messaggio corrisponde a 15'968 m2, di cui non ancora assegnati 995 m2 (corrispondenti al 6%).

Situazione come da proposta 16.06.2021 del Governo:

La proposta prevedeva il raggruppamento di tutti i servizi amministrativi del DI presso lo stabile EFG, lasciando al PGL esclusivamente la Polizia cantonale, il Ministero pubblico e la Magistratura dei minorenni. L'Ufficio dell'incasso e delle pene alternative attualmente ubicato a Residenza governativa non verrebbe trasferito al PGL, come previsto nel messaggio, così da liberare importanti superfici presso il PGL che possono essere assegnate, già in fase di progettazione di dettaglio, ad altri servizi dell'Amministrazione cantonale attualmente in locazione così come anche gli spazi che saranno liberati dello stabile Bossi.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

EFG		Pianificazione m ²
Autorità giudicanti	Tribunale d'appello	2'655
	Tribunale penale cantonale	620
	Pretura civile Lugano	1'100
	Tribunale d'espropriazione	162
	Giudice dei provvedimenti coercitivi	200
	Corte d'appello e di revisione penale	650
	Pretura penale	450
	Autorità regionale di protezione	450
	Consiglio della Magistratura	18
Servizi amministrativi luganesi	Ufficio di esecuzione	570
	LAFE	170
	Messaggeria	60
	Ufficio dei fallimenti	320
	Ufficio dello stato civile	250
	Servizio nuove entrate UM	170
	Ufficio del registro fondiario	450
TOTALE	8'295	

Capienza effettiva in m²

8'366

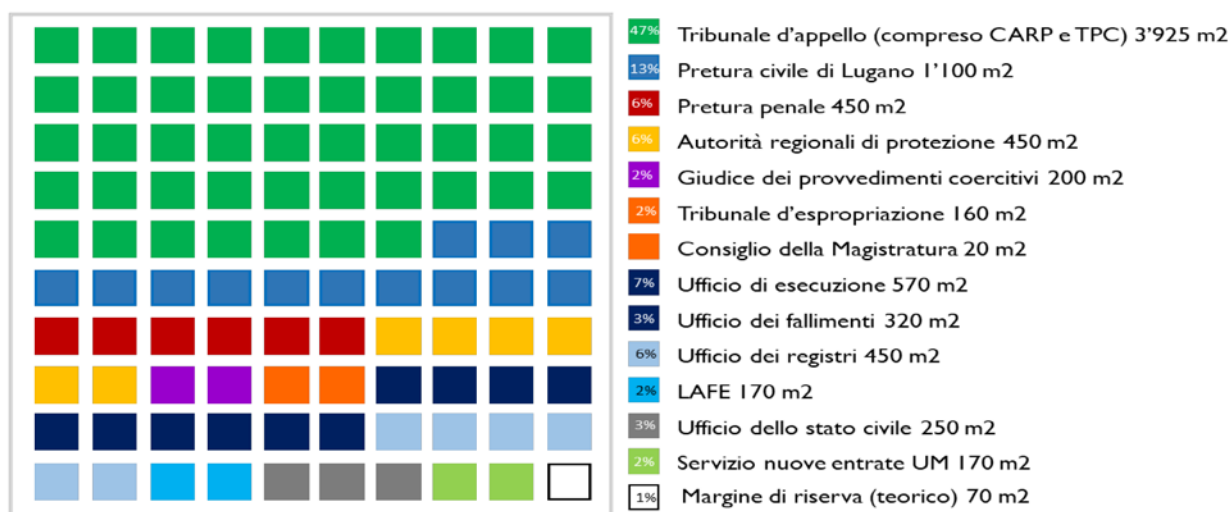
Delta

71

O se si preferisce graficamente anche:

Occupazione EFG

8'366 m²



PGL		Pianificazione m ²
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	1'746
	Ministero pubblico Bellinzona	474
	Magistratura dei minorenni (e SEM)	400
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	3'758
Servizi		

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

TOTALE		6'378
Capienza effettiva in mq		7'602
Delta		1'224

Bossi		Pianificazione m2
Servizi amministrativi		
TOTALE		0
Capienza effettiva e Delta mq		1'240

I mq liberati presso il PGL (1'200), unitamente ai mq dello stabile Bossi (1'200 mq) potranno essere impiegati, come anticipato nella lettera del Consiglio di Stato alla Commissione della gestione e delle finanze del 14 ottobre 2020, per trasferire alcuni servizi attualmente in locazione del luganese.

Nello stabile i via Bossi il Governo ha indicato recentemente alla commissione di prevedere l'inserimento Ufficio dell'assistenza riabilitativa e Ufficio dell'orientamento scolastico e professionale.

Nelle conclusioni del presente Rapporto viene allegata la tabella contenente l'ultimo aggiornamento della valutazione preliminare di occupazione degli stabili della Cittadella della Giustizia di Lugano con anche i servizi e uffici che vi potranno essere trasferiti con un risparmio per locazioni a favore di terzi, come si vedrà, di ca. CHF 554'000 annui.

D.8 Della politica immobiliare dello Stato e la strategia della dismissione per quanto possibili degli spazi in locazione a favore di stabili in proprietà. In alcune occasioni recenti la Commissione gestione e finanze ha mosso alcune critiche in merito a richieste di credito da parte dell'Esecutivo anche importanti per sistemazioni e investimenti in stabili nei quali lo Stato è in locazione a terzi, investimenti resi necessari per mancanza di immobili di proprietà del Cantone (ed es. si pensi a crediti concessi per necessità del DSS/USSI e non solo). Quindi per quanto le esigenze di organicità ed ev. contiguità giochino un ruolo, resta il fatto che l'acquisto in proprietà dello stabile EFG col risanamento del PGL va nella direzione auspicata anche da questo Gran Consiglio e difficilmente degli spazi nei due/tre edifici arrischiano di non venir occupati nel frattempo che si faranno i restanti studi di dettaglio.

D.9 Dell'esaurimento delle possibili soluzioni alternative e meno onerose. Abbiamo visto sopra che negli ultimi 13 anni ma sicuramente anche dal 2015 al 2019 varie ipotesi sono state valutate nel luganese e nessuna è risultata migliore di

quella oggetto del presente Rapporto benché le opinioni in merito siano rimaste a lungo, e lo sono in parte tuttora, frastagliate tra gruppi politici. Vi sono state ipotesi di acquisto dello stabile EFG e abbattimento del PGL per farne un parco verde (notisi che per norme di PR della Città di Lugano e conformazione idrogeologica del terreno, una volta abbattuto detto immobile non sarebbe possibile edificare altro. per alcuni sarebbe un investimento nel “verde urbano” per altri una perdita di un bene di valore milionario per lo Stato). Altre ipotesi sono state quelle di spostare la Giustizia in periferia e/o costruire ex novo. Aspetto che, forse, non considera alcuni aspetti: non viene in mente altre realtà dove la Giustizia non sia collocata nei centri città; tutto quanto gira intorno ai Palazzi di giustizia (studi legali, fiduciari, consulenti, banche...) non può essere ignorato nemmeno a livello di indotto e di accessibilità personale. In breve, sta di fatto che nemmeno dal 2019 ad oggi, si sono palesate reali e concrete soluzioni logistiche alternative. In questo stato delle cose, è tempo di decidere e assumere le responsabilità per un sì o per un no anche da parte del legislativo;

D.10 Della necessità di decidere.

NON VI È NESSUNO PIANO B.

Si rileva che le autorità giudiziarie interessate ed operative segnatamente nell'attuale PGL, e non solo, hanno tutte da tempo manifestato l'urgenza di prendere decisioni per risolvere i problemi sopra evidenziati e sono concordi nel procedere con la soluzione prospettata nel presente Rapporto (ad eccezione di qualche voce personalmente critica ma isolata). Non passa inaugurazione dell'anno giudiziario in cui il potere giudiziario chiede alla politica di decidere i crediti necessari. Tanti giudici, magistrati e poliziotti, quanto i commissari e parlamentari (a cui peraltro non competerebbe), non sono in grado oggi di potersi determinare ad es. sulle grandezze degli uffici, delle sale udienze e riunioni o d'attesa, sulla tipologia di arredo e dotazione informatica, sul riparto dettagliato e sulla distribuzione interna alle torri dello stabile EFG piuttosto che nel nuovo PGL delle singole autorità giudiziarie. Infatti, proprio per questo nei crediti richiesti vi sono anche delle poste volte agli studi di approfondimento e dettaglio. Non ricordano i qui relatori altri progetti in cui ci si sia addentrati in siffatti dettagli a livello parlamentare se non semmai di fronte a progetti definitivi.

Il Governo ha poi quantificato alla Commissione (come da presentazione del 19.9.2023) i costi per eventualmente trovare sedi transitorie a Lugano (per ca. 7500/8000 mq) dove trasferire tutta l'attuale Giustizia luganese durante ca. 5 anni di lavori nell'ipotesi di sola ristrutturazione dell'attuale PGL (il cui costo comunque resta di CHF 83 milioni) senza acquisto dello Stabile EFG.

Orbene i costi per investimenti e affitti in vari stabili da reperire a Lugano, con conseguenti difficoltà operative, per ospitare: Ministero pubblico mq 1'800, Tribunale di appello mq 2'700, Polizia mq 3'700, sono stati indicati in CHF 50-60 milioni.

A titolo di paragone è stato preso il Messaggio per l'adattamento logistico e affitto dello stabile Mizar di Lugano destinato alle Scuole medie di Lugano pe una superficie di 2'460 mq. In tal caso sono stati previsti CHF 7'260'000.—per l'investimento e gli adeguamenti logistici e CHF 1'075'480.-- affitto annuale complessivo. Pertanto, sono stati stimati circa CHF 10-15 milioni per 5 anni.

D.11 Delle urgenze ulteriori emerse nel frattempo di arrivare ad una decisione per poter programmare gli interventi da effettuare se caso per sistemare il sistemabile nell'attuale PGL. A tal proposito di evidenza qui di seguito l'ultima lettera (nr. 449) del Governo del 1° febbraio 2023 alla Commissione in cui in breve si fa presente quanto segue:

“Nell’attesa della decisione in merito allo stanziamento del credito richiesto, attualmente tutte le attività di progettazione e di studio sono ormai ferme.

Il differimento delle tempistiche previste ha comportato inoltre la necessità di rivalutare la funzionalità dello stabile attuale PGL per un tempo più lungo del previsto. È quindi stata esaminata la situazione infrastrutturale ed operativa di Palazzo di giustizia, considerando che fino ad almeno il 2030 dovrà ancora garantire la possibilità alle autorità giudiziarie, alla Polizia ed altri servizi dello Stato di operare con la necessaria sicurezza e fruibilità. Ricordiamo a tal proposito che il comparto del PGL è già oltre la fine del suo ciclo di vita, per cui sono imperativi importanti e necessari interventi di manutenzione straordinaria per poterne prolungare la funzionalità secondo standard comunque minimi.

In allegato vi trasmettiamo pertanto un rapporto elaborato dalla Sezione della logistica e dal Centro dei sistemi informativi e condiviso con il Segretariato generale del DI, che evidenzia i costi minimi che saranno necessari per garantire un uso dell’attuale stabile PGL ancora per un lasso di tempo di almeno 10 anni e per ovviare - per quanto possibile - allo stato precario e di degrado (sia per l’utenza sia per chi vi lavora) dello stesso immobile. L’aggiornamento della rete informatica permetterà anche di ottenere l’infrastruttura tecnica necessaria, in grado di garantire l’introduzione del progetto confederale Justitia 4.0. (digitalizzazione della giustizia a livello svizzero).

*Rileviamo che i crediti necessari per assicurare questi interventi, che dovranno essere oggetto di un messaggio specifico, sono al momento valutati secondo una stima di massima in **12.4 milioni di franchi**. Questi importi permetteranno unicamente di prolungare la durata di vita dell’edificio con interventi strettamente necessari, senza migliorarne il comfort. Gli interventi che saranno realizzati non potranno però essere valorizzati nell’ambito della ristrutturazione completa del PGL. Di conseguenza, **non si tratta di anticipi dell’investimento** che dovrà essere effettuato in un secondo tempo, bensì di uscite estremamente necessarie per tamponare la situazione di decadimento strutturale in cui versa attualmente il PGL. [...]*

Si rinvia agli allegati della Sezione Logistica per i dettagli degli interventi necessari di cui in sintesi ca.8.4 milioni per ritardare l'ulteriore decadimento dello stabile e 4 milioni per un minimo di adeguamento della rete informatica. In merito alla digitalizzazione della giustizia (Justitia 4.0) si segnala che di recente (Comunicato stampa del 15.2.2023) il Consiglio federale ha adottato un Messaggio relativo alle piattaforme per la comunicazione elettronica nella giustizia (LCEG) che dovranno essere attuate per digitalizzare quanto prima i processi penali, civili e amministrativi. Pertanto cablaggi, reti informatiche, server, ecc.. dovranno essere progettati e realizzati di conseguenza.

D.12 Verso le conclusioni

Ritenuto che:

- la cronaca giornalistica e i dibattiti all'interno dei partiti relativamente a questo messaggio, inclusa la "minaccia" di taluni di portare alle urne il popolo, hanno reso noto al pubblico, quindi a cittadini, imprenditori, proprietari immobiliari quelle che sono le necessità logistiche della Giustizia in Ticino;
- la trattazione di questo messaggio ha richiesto tre anni per tentare di arrivare ad un accordo almeno di maggioranza e nel frattempo non sono emerse soluzioni immobiliari alternative né dalla politica, né dalla società civile;
- una Cittadella della Giustizia, come indicato nella cronistoria, è qualcosa di cui si parla da oltre 10 anni ed altri 10 ce ne vorranno per arrivare a conclusione dei lavori prospettati, nella migliore delle ipotesi;
- non sarebbe in ogni caso possibile fare i lavori di ristrutturazione dell'attuale palazzo di giustizia senza un trasloco totale con relativi costi (cfr. D.10 sopra) quando si troveranno delle soluzioni in tal senso. Anche in tale evenienza saranno da indicare, verificare presso chi e con quali costi e per che durata;
- progettazione e appalti dovranno avvenire ovviamente nel rispetto della LCPub e nel rispetto delle norme generali che disciplinano la gestione delle finanze cantonali ovvero anche con uso parsimonioso delle risorse, principio che vale anche per gli investimenti;
- da anni, ad ogni inaugurazione dell'anno giudiziario, le autorità del Terzo Potere dello Stato evidenziano all'attenzione di Esecutivo e Legislativo la necessità sempre più impellente di disporre di nuovi spazi, di nuove tecnologie atte a svolgere un servizio moderno nell'interesse non solo degli operatori della giustizia bensì pure e soprattutto dei cittadini e delle imprese. Una buona giustizia richiede certo risorse umane ma anche spazi, cablaggi e digitalizzazione. Questo parlamento ha votato crediti da oltre 100 milioni a varie riprese, forse l'ultima sono CHF 130'000'000 previsti a fondo perso per investimenti immobiliari legati alla pianificazione anziani e servizi a domicilio; oltre ai quasi CHF 40'000'000 di media per ogni sede scolastica nuova o da rinnovare. Per il solo Pretorio di Bellinzona che il Cantone metterà a disposizione della Confederazione e dove vi troverà sede anche la Pretura Penale sono stati votati il 21.09.2021, da questo Gran Consiglio, senza obiezioni di rilievo CHF 46'420'000 (Messaggio n. 7968). Il palazzo di giustizia non è solo un luogo per magistrati ma anche per utenza, tra cui clienti quali cittadini ed aziende. La giustizia riguarda tutti: non per nulla è uno dei tre poteri degli Stati democratici;
- quindi è tempo di decidere e assumere la responsabilità delle scelte politiche fosse anche davanti alla popolazione visto che gli elementi che era necessario conoscere sono dati. Altri saranno oggetto semmai di altri messaggi e crediti;
- come si è visto sopra la dislocazione risp. presenza regionale della giustizia resta garantita sia per le preture civile che per quelle di protezione in previsione ed anche per le numerose giudicature di pace: se la CARP torna alla sua collocazione originaria per legge, la Pretura Penale che inizialmente si prevedeva a Lugano resterà a Bellinzona mentre il Locarnese si vedrà assegnato il tribunale delle espropriazioni. Anche per quanto riguarda la polizia non si può sostenere che non sia distribuita sul territorio;
- non da ultimo, in periodo di crisi, l'investimento complessivo risponde pure alla necessità di sostegno al settore dell'edilizia cantonale e quindi delle loro maestranze (posti di lavoro, salari...), confrontato con una diminuzione degli ordini dopo anni di intensi investimenti.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

E Conclusioni

Tenuto conto di quanto emerso dai lavori commissionali, i relatori e altri cofirmatari del presente rapporto invitano a:

1. approvare il decreto legislativo annesso al presente Rapporto (a differenza di quello del Messaggio) per l'acquisto dell'immobile con gli altri crediti secondari ivi indicati trattandosi di un investimento per i prossimi decenni

e chiedono al Governo di:

2. garantire la piena occupazione degli stabili EFG/PGL/VIA BOSSI 3, la quale, ad ultimazione dei lavori, dovrà essere la seguente - salvo modifiche di cui rendere conto alla CGF – e meglio quella fatta dal Governo (RG 6 luglio 2022, allegato) ovvero:

		E F G	Pianificazione m2	Affitto annuale	
Autorità giudicanti	Tribunale d'appello		2'655	CHF 45'600.00	
	Tribunale penale cantonale		620		
	Pretura civile Lugano		1'100		
	Giudice dei provvedimento coercitivi		200		
	Corte d'appello e di revisione penale		650		
	Autorità di protezione		450		
Servizi amministrativi Luganese	Ufficio di esecuzione		570		
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative		300		
	Messaggeria		60		
	Ufficio dei fallimenti		320		
	Ufficio dello Stato civile		250		
	Servizio nuove entrate UM		170		
	Ufficio del registro fondiario		450		
	Spazi Ordine degli avvocati *		60		
	Centro di risorse didattiche e digitali *		216		
	Da valutare in base agli spazi effettivi- Uffici di conciliazione locazione Lugano Ovest-Est *		200		
TOTALE			8'271		
Capienza effettiva			8'366		
Delta (margine per collocamento effettivo)			95		
		P G L	Pianificazione m2		
Autorità	Ministero pubblico Lugano		1'746	CHF 355'993.00	
	Ministero pubblico Bellinzona		474		
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano		3'758		
Autorità ammin. vigilanza	Consiglio della magistratura (con sala riunioni)		60		
	Ufficio dell'aiuto e della protezione *		1'455		
TOTALE			7'493		
Capienza effettiva			7'602		
Delta (margine per collocamento effettivo)			109		

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

		B o s s i	Pianificazione m2
Servizi	Magistratura dei minorenni e servizio educativo minorile		400
	Ufficio dell'assistenza riabilitativa		370
	Ufficio dell'orientamento scolastico e professionale *		396
TOTALE			1'166
Capienza effettiva			1'240
Delta (margine per collocamento effettivo)			74

61'319.40

91'080.00

CHF 553'992.40 Risparmio affitti

Locarno	M2
Tribunale di espropriazione	162
UF/UE/URF/Preture civili/Preture di protezione	
Mendrisio	M2
LAFE	170
UF/UE/URF/Preture civili/ARP	
Bellinzona	M2
Pretura penale	450
UF/UE/URF/Preture civili/ARP	

Se la piena occupazione degli stabili EFG/PGL non dovesse essere garantita per ragioni oggi ignote, la proprietà dello Stato sullo stabile di Via Bossi potrà essere messa in discussione e la sua locazione a terzi o vendita potranno essere considerate per ridurre i costi (seppur di solo qualche milione) della logistica luganese della giustizia.

- la lettera di intenti con EFG nella versione 21./22 dicembre 2023 può essere confermata fermo restando che una protrazione della locazione oltre i due anni previsti originariamente non potrà avvenire al di sotto dei CHF 2 milioni annui.
- per la ristrutturazione ulteriore del PGL e poi dello stabile di Via Bossi si attendono nuovi specifici messaggi con relativi crediti e progetti di dettaglio che tengano conto dello stato di salute delle finanze pubbliche e dei principi di parsimonia ed efficacia, pur trattandosi nello specifico di un investimento e non di costi.

Si osserva che comunque già oggi la ristrutturazione del PGL senza acquisto nuovo stabile costerebbe almeno CHF 83'000'000 (cfr. M7080) + 12'000'000 (RG 449 del 01.02.2023) oltre ai costi di spostamento degli utenti per anni in sedi provvisorie con costi stimati attorno al CHF 50'000'000 (cfr. D.10 sopra). Facilmente si arriverebbe quindi poi a CHF 140'000'000 avendo però un solo stabile certamente rinnovato ma insufficiente come spazi per le esigenze in crescita e per rispettare la

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

volontà politica di avere immobili di proprietà e non in locazione a terzi per le Attività dello Stato. Quindi con meno del doppio (ora CHF 204'000'000) si avrebbero 2 immobili di valore completamente nuovi e adatti con tanto di piena occupazione e lo stabile di via Bossi 3 comunque occupato o nella peggiore delle ipotesi da locare a terzi o vendere.

Lo stanziamento del credito richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF). Vista l'entità della spesa il Gran Consiglio, con un terzo favorevole dei presenti e con un minimo di 25 deputati, potrebbe votare la referendabilità obbligatoria della spesa (cfr. Art. 5 cpv. 4 LGF).

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per la maggioranza della Commissione gestione e finanze:

Matteo Quadranti e Michele Guerra, relatori
Agustoni (con riserva) - Balli - Bignasca - Caprara -
Durisch (con riserva) - Ferrara - Galeazzi (con riserva) -
Gianella Alessandra - Pini (con riserva) - Sirica

Disegno di

Decreto legislativo

concernente lo stanziamento di un credito di 76'000'000 di franchi per l'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo di proprietà di EFG Bank SA e di un credito di 6'440'000 franchi per la progettazione della sua ristrutturazione e dell'adeguamento logistico nonché per uno studio di fattibilità e progettazione per gli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 7761 del 27 novembre 2019,
visto il rapporto di maggioranza della Commissione gestione e finanze n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024,

decreta:

Art. 1

Sono stanziati i seguenti crediti:

- 76'000'000 di franchi destinati all'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo;
- 50'000 franchi per le spese legali e notarili, rogito e tasse dell'acquisto sopra citato;
- 5'500'000 franchi per la progettazione della ristrutturazione e dell'adeguamento logistico, fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112), degli spazi destinati alle autorità giudiziarie presso l'edificio ex Banca del Gottardo;
- 490'000 franchi per uno studio di fattibilità e la progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112) degli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria durante la fase di ristrutturazione del PGL presso lo stabile Bossi (E2009);
- 400'000 franchi per un consulente esterno a supporto del capoprogetto per le attività della Sezione della logistica.

Art. 2

Il credito è iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Art. 3

Il Consiglio di Stato è autorizzato a sottoscrivere gli atti ufficiali relativi l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo situato al mappale RFD 880 del Comune di Lugano con la EFG Bank SA.

Rapporto di maggioranza n. 7761 R1 del 23 gennaio 2024

Art. 4

Il Consiglio di Stato è autorizzato a concordare le modalità di trapasso e a sottoscrivere gli accordi relativi al diritto d'uso.

Art. 5

- ¹ Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.
- ² Esso entra in vigore immediatamente.