

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5155 R	6 novembre 2001	ISTITUZIONI
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 11 settembre 2001 concernente la richiesta di un credito d'investimento di fr. 23'400'000.- per l'edificazione del nuovo stabile amministrativo a Locarno

Il messaggio in oggetto concerne la richiesta di un credito d'opera di **23.4 mio fr** per la costruzione a Locarno, su di un terreno di proprietà dello Stato acquistato nel 1964, di un nuovo stabile amministrativo il cui costo ammonta complessivamente in **24.7 mio fr** ivi comprese alcune spese collaterali. La richiesta fa seguito al messaggio 4555 del 09.07.96 nel quale si chiedeva il credito di progettazione di **1.3 mio fr** concernente il medesimo edificio.

1. LA GIUSTIFICAZIONE DELL'OPERA

Nel citato messaggio 4555 e in quello in esame vengono indicati in modo esaustivo i motivi che hanno indotto il Consiglio di Stato a costruire in proprio per ospitare una serie di uffici dell'Amministrazione cantonale, uffici che attualmente occupano sia edifici di proprietà dello Stato sia di proprietà di terzi, per quest'ultimi sopportando spese annue di locazione dell'ammontare annuo di fr 365'000.-

Il Governo già nel 1992 ha rassegnato al Gran Consiglio un rapporto sugli orientamenti pianificatori a medio-lungo termine in materia di sistemazione logistica, indicandone gli obiettivi e le prospettive che sono riassunti nel messaggio. Il nuovo edificio previsto rispetta detta pianificazione ed è giunto il momento della sua realizzazione.

La Commissione nel suo rapporto 4555 del 28.09.96 già ne aveva condiviso gli intenti e si riconferma oggi nell'opportunità di eseguire l'opera.

2. LA SCELTA DEL PROGETTO

Il progetto scelto è stato il risultato di un concorso pubblico di architettura indetto dalla Sezione della Logistica e degli Stabili Erariali (SLSE) così autorizzata dal Consiglio di Stato in data 13.11.96.

Il concorso di progetto, novità per il Cantone, è stato organizzato nel rispetto del Concordato Intercantonale Appalti Pubblici (CIAP).

Di seguito alcune informazioni sullo svolgimento del concorso stesso per quanto riguarda i tempi.

05.12.97	apertura del concorso
19.01.98	termine di iscrizione per i partecipanti
27.04.98	termine di consegna degli elaborati
02 - 09.06.98	riunione della giuria e comunicazione dei risultati
15 - 28.06.98	esposizione pubblica dei progetti

Gli iscritti al concorso sono stati 114, i progetti consegnati ben 67. Di cui 60 elaborati da architetti ticinesi, un architetto del Grigioni italiano, 2 svizzero tedeschi, 2 romandi e 2 lombardi.

La giuria, presieduta dall'Arch. Attilio Panzeri, era composta da professionisti e da alti funzionari dell'Amministrazione. Ha assegnato all'unanimità in graduatoria ben 7 premi e ha proposto l'acquisto di 4 ulteriori progetti.

Il monte premi assegnato ai premiati ammonta a fr 129'000. Il costo globale del concorso è stato di fr 221'500, contro i 250'000 fr preventivati nel messaggio 5155.

Il concorso è stato vinto dall'Architetto Sergio Cattaneo di Bellinzona che ha poi ricevuto da parte del Consiglio di Stato l'incarico di elaborare il progetto esecutivo oggetto del credito in esame.

La Commissione della gestione e delle finanze ha a suo tempo caldeggiato l'organizzazione del concorso d'architettura. La Giuria nel suo rapporto finale così ha concluso:

“La Giuria sottolinea che, data la complessità del tema e le difficoltà delle condizioni poste dal bando e dal piano regolatore, il compito è stato affrontato dai concorrenti con professionalità e grande impegno.

Il risultato permette un valido confronto tra le diverse concezioni progettuali e costituisce una solida premessa per la realizzazione dell'edificio amministrativo”.

Il progetto vincitore è stato giustificato nei suoi valori urbanistici, architettonici, organizzativi e strutturali e la Giuria ha espresso alcune raccomandazioni da sviluppare nell'ambito dell'elaborazione del progetto definitivo.

3. IL NUOVO EDIFICIO: PROGETTO E COSTI

Il progetto del nuovo stabile amministrativo, che ospita **150** posti di lavoro, è illustrato in dettaglio nel messaggio per quanto riguarda la destinazione d'uso dei singoli uffici, le caratteristiche costruttive e la scelta dei materiali.

La disposizione degli uffici rispetta le 150 stazioni di lavoro, ciò che corrisponde alle esigenze attuali. È prevista una consistente superficie destinata ad archivio e a sale riunioni, spazi questi che in futuro potrebbero essere destinati ad ulteriori uffici se le necessità lo impongono.

Di seguito il riepilogo dei costi d'investimento secondo il Codice dei costi di costruzione (CCC) per il nuovo edificio e i costi di sistemazione della sede transitoria per l'ufficio dei registri, così come indicati nel messaggio:

No	Gruppi principali	Costi fr
0	Fondo	39'580
1	Lavori preparatori	668'114
2	Edificio	16'980'203
3	Attrezzature d'esercizio	520'545
4	Lavori esterni	461'756
5	Costi secondari e conti transitori (autorizzazioni, tasse, IVA)	2'312'622
6	Attrezzature e installazioni telematiche	1'500'000
7	Economato, pulizia, ripristino stabili in affitto e traslochi	469'000
9	Arredamento	1'594'180
Totale nuovo edificio		24'546'000
Sistemazione sede transitoria per l'Ufficio dei registri		154'000
Totale investimento		24'700'000

Nella tabella non viene indicato il costo del terreno. Lo Stato ha acquistato il fondo di 1'476 m² nel 1964 per un importo di fr 1'734'300.- per un costo medio di 1'175 fr/m².

I dati caratteristici del nuovo edificio sono:

Tipo di lavoro / testo	Dimensioni	CCC 2	CCC 1-5
Volume secondo SIA 116	28'750 m ³	591 fr/m ³	728 fr/m ³
Superficie piana SP secondo SIA 416	7'837 m ²	2'167 fr/m ²	2'672 fr/m ²
Posti di lavoro	150 posti	113'201 fr/posto	139'622 fr/posto

Nell'edificio sono previsti 42 posti auto coperti e 13 esterni destinati alla Polizia. La Città di Locarno preleva una tassa di fr 310'000 per i 31 posti auto mancanti secondo le NAPR.

I costi di esercizio e di manutenzione ordinaria annuali per il nuovo stabile sono valutati in fr 284'000. Attualmente i medesimi uffici implicano costi annuali di fr 234'000.-

4. LE PREVISIONI DEL MESSAGGIO 1996 E IL NUOVO PROGETTO

Nel messaggio n. 4555 del 1996 per la richiesta del credito di progettazione sono state formulate delle previsioni dei costi e del programma dei lavori che vengono messi a confronto con quelli indicati nel messaggio dell'anno 2001.

La previsione dell'investimento nel 1996 per il nuovo edificio era la seguente:

No	Gruppi principali	Costi fr
1	Lavori preparatori	600'000
2	Edificio : 24'000 m ³ a 562.50 fr/m ³	13'500'000
3	Attrezzature d'esercizio	1'200'000
4	Lavori esterni	220'000
5	Costi secondari e conti transitori	700'000
9	Arredamento	1'300'000
Totale nuovo edificio		17'520'000

Il progetto in esame dal costo totale di **fr 24'546'000** :

- ha una volumetria superiore (28'274 m³ rispetto ai 24'000 m³ previsti)
- comprende la tassa supplementare dovuta ai posteggi mancanti
- comprende i costi delle attrezzature e delle installazioni telematiche allora non quantificate
- così come comprende le spese di ripristino per gli stabili tuttora in locazione.

Queste giustificazioni figurano in dettaglio nel messaggio e sono determinanti ai fini dell'aumento dei costi, facendo astrazione dell'importo indicato dovuto al rincaro.

Per quanto riguarda i termini riepiloghiamo le prospettive del 1996 messe a confronto con la situazione attuale:

Prestazione	Termini previsti nel 1996	Effettivo o previsto ora
Concorso di architettura	anno 1997	anno 1998
Progettazione	1998-99	1998-01
Approvazione credito del GC	1999	2001
Inizio cantiere	2000	fine 2002
Consegna nuovo edificio	2002	fine 2005

Il ritardo accumulato quindi, rispetto alla pianificazione, risulta di 3 anni ed è dovuto alle nuove procedure imposte dal CIAP, l'organizzazione del concorso di architettura che era una novità, l'alto numero di partecipanti al concorso, la definizione dei mandati di prestazione per gli specialisti. Le esperienze accumulate saranno utili nell'ambito delle nuove costruzioni che seguiranno e che verranno messe a concorso.

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DELLA COMMISSIONE

5.1 La Commissione condivide gli intenti del Consiglio di Stato sull'opportunità di procedere alla costruzione in proprio del nuovo edificio destinazione uffici a Locarno e di abbandonare gli stabili tuttora in locazione, al fine di una miglior razionalità dell'operato dell'Amministrazione cantonale locale.

5.2 Lo svolgimento del concorso di architettura è stato proficuo, si sono potuti confrontare più soluzioni, si è data la possibilità agli architetti di partecipare all'espressione delle loro idee ai fini della realizzazione di un'opera pubblica di una certa importanza da inserire in un contesto urbano pregiato.

5.3 I costi preventivati rientrano nella norma dei costi per delle costruzioni a destinazione amministrativa, trovandosi nella soglia inferiore dei costi per opere analoghe della Confederazione e di altri Cantoni. Il risultato è stato possibile grazie alle scelte di progetto, a quelle dei materiali impiegati e alla ponderata verifica della scelta di progettazione per quanto riguarda l'impiantistica. Un elemento questo che negli stabili amministrativi può assumere proporzioni notevoli

- 5.4** I costi indicati sono riferiti all'anno 2001. La Commissione ricorda che per il calcolo futuro del rincaro non è opportuno applicare l'indice dei costi di costruzione per abitazioni della Città di Zurigo, come vuole la prassi nell'Amministrazione cantonale, ma di voler utilizzare il nuovo indice dei prezzi delle costruzioni di edifici amministrativi elaborato dalla Confederazione. Questo nuovo indice è stato introdotto nel 1998 e viene elaborato semestralmente anche per il Ticino.
- 5.5** I tempi, a partire dall'acquisto del terreno (anno 1964), dalla richiesta del credito di progettazione (anno 1996) fino ad oggi, con la richiesta del credito d'opera, sono stati più che ampi. Per una costruzione come questa, assai semplice e convenzionale, si sarebbe potuto realisticamente comprimere i tempi operativi. Un'analisi interna di certe procedure nella gestione di progetto potrebbe essere utile al Consiglio di Stato, nel caso in cui si volessero accelerare i tempi di realizzazione di un investimento nel campo edilizio e delle costruzioni in generale.
- 5.6** Quale ulteriore informazione aggiungiamo che, contrariamente al contenuto del messaggio 4555 del 1996, in quello in esame non figurano il progetto e i costi per la ristrutturazione e la sistemazione dell'attiguo Palazzo del Pretorio. Un investimento che è stato pianificato in ca 8 mio fr e che sarà oggetto di una richiesta specifica mediante un prossimo messaggio.



Con queste considerazioni, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad accettare il messaggio ed ad approvare l'allegato Decreto legislativo senza alcuna modifica.

Per la Commissione gestione e finanze:

Luigi Brenni, relatore

Beltraminelli - Bignasca (con riserva) - Bonoli -

Carobbio Guscelli - Croce - Ferrari Mario -

Lepori Colombo - Lombardi - Lotti -

Maspoli F. (con riserva) - Merlini - Pezzati - Sadis