

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>5227 R</b>	11 giugno 2002	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 26 marzo 2002 concernente la richiesta dei crediti  
necessari per l'adeguamento delle strutture logistiche degli Uffici della  
Divisione delle contribuzioni interessati dall'introduzione del nuovo  
sistema di tassazione annuale delle persone fisiche, esclusi quelli  
riguardanti la sede degli Uffici circondariali di tassazione di Lugano  
oggetto di un messaggio aggiuntivo**

## 1. OPERE DI ADATTAMENTO SPAZI

Negli uffici di tassazione di Bellinzona (in affitto presso la SSIC a 196 fr/m<sup>2</sup>, compresi 4 posteggi) e di Biasca (in affitto presso uno stabile Cassa pensioni dello Stato, costo a 132 fr/m<sup>2</sup>) gli spazi in affitto rimangono i medesimi, ma vengono riorganizzati in modo da assorbire le unità supplementari. A Locarno (in affitto a 139 fr/m<sup>2</sup>) non è previsto nessun adattamento degli spazi essendo previsto il trasloco nel 2005 nel nuovo stabile amministrativo di Locarno.

A Mendrisio nel Pretorio vengono effettuati i lavori di adattamento maggiori, ossia il recupero dei locali sotto il tetto (2, piano) e la realizzazione di un ascensore esterno che eliminerà le barriere architettoniche per gli utenti disabili: nell'importo di 400'000 fr per le opere sono compresi 80'000 fr per imprevisti e diversi (20%) e nell'importo di 460'000 fr per l'ascensore sono compresi 96'000 fr di imprevisti e diversi (20%), che saranno utilizzati solamente se necessario.

In vari uffici i tassatori saranno in tre a lavorare assieme, almeno per una fase di introduzione della tassazione annuale.

## 2. OPERE DI CABLAGGIO, TELEFONIA E ATTREZZATURE INFORMATICHE

Il costo di queste opere per posto di lavoro è:

UT Bellinzona:	fr	10'200
UT Biasca:	fr	17'600
UT Locarno:	fr	6'300
UT Mendrisio:	fr	11'400

Il maggiore costo per posto di lavoro a Biasca è dovuto alla maggiore necessità di creare un numero maggiore di nuovi collegamenti e relativi cablaggi.

### 3. ARREDAMENTO

La calcolo del preventivo mobilio per posto di lavoro e degli armadi e classificatori per locale è stata fatta dal signor Claudio Cavadini dell'Area di programmazione della Sezione della logistica come indicato nella tabella seguente.

DESCRIZIONE	PREZZO/PZ.	TOTALE
TAV. SCRIVANIA ERGO.OPERATIVO 200x100/80	1'500.00	
MOBILE BASSO AGGIUNTIVO 80x40	890.00	
CASSETTIERA	900.00	
SEDIA SU ROTELLE	600.00	3'890.00
SEDIA VISITA	400.00	4'290.00
CLASSIFICATORI 80x40	1'549.00	
ARMADIO - ROLLADEN 120x195x40	1'400.00	
ARMADIO - ROLLADEN 120x110x40	1'082.00	
SCAFFALATURA - APERTA 100X195X40	558.00	
TAV.SCRIVANIA ERGO. DIR. 200x100/80	2'000.00	
MOBILE BASSO	1'400.00	
SEDIA SU ROTELLE	800.00	
SEDIA VISITA	500.00	
TAVOLO AGGIUNTIVO	1'400.00	
CASSETTIERA	900.00	7'000.00

Per la sede di Locarno è stato valutato un mobilio provvisorio, che sarà utilizzato in seguito riutilizzato per altri casi simili, in attesa dello spostamento definitivo nel nuovo stabile amministrativo.

### 4. UBICAZIONE DEGLI UFFICI DI TASSAZIONE DI LUGANO

La Commissione della gestione e delle finanze ha esaminato i costi e le motivazioni alla base della nuova soluzione logistica per gli Uffici di tassazione di Lugano-Città e Lugano-Campagna, che prevede l'affitto di 2'200m<sup>2</sup> in centro Lugano a un prezzo di 387 fr m<sup>2</sup> e con un costo d'investimento per opere di adattamento degli spazi di ulteriori 650'000 fr. Si tratta di una soluzione notevolmente più costosa rispetto a tutti gli altri uffici di tassazione in affitto (UT Bellinzona fr 196/m<sup>2</sup>, UT Locarno fr 139/m<sup>2</sup>, UT Biasca fr 132/m<sup>2</sup>), **che ha destato stupore e dubbi in una parte dei commissari. Perché è proprio necessario avere i due Uffici in centro città dove ovviamente gli affitti sono alti?**

Il messaggio relativo a questo investimento è in preparazione, ma la questione ha dovuto essere esaminata nel presente rapporto, in quanto adesso è ancora possibile un cambiamento di rotta, mentre tra qualche mese imprimere un cambiamento sarebbe impossibile per il Parlamento.

#### Soluzione logistica per il Luganese

Abbiamo richiesto all'arch. Tiziano Jam della Sezione della logistica di documentare gli indirizzi della logistica nel Luganese, ricevendo la seguente risposta scritta.

*La logistica dei Servizi dell'Amministrazione cantonale del Luganese è oggetto di uno studio globale, avente lo scopo di pianificare lo sviluppo degli stessi a medio-lungo termine.*

*L'esigenza di approntare una pianificazione logistica è stata essenzialmente indotta da due aspetti:*

- la nuova metodologia di gestione della logistica cantonale;*
- la situazione logistica del Palazzo di giustizia di Lugano [PGL], struttura cardine di questa regione per l'Amministrazione cantonale, che nel rapporto tra contenitore e contenuti ha raggiunto il collasso.*

*Al riguardo, di seguito sintetizziamo i fattori principali che hanno condotto il PGL alla saturazione, il suo status attuale e le misure che si intendono adottare:*

- 1. Il 13 dicembre 1999 il Gran Consiglio approva il messaggio governativo n. 4914, relativo all'acquisto dello stabile Culinarium [Bossi], ubicato in Via E. Bossi a Lugano, ed alla sistemazione di spazi nel PGL.  
Questa operazione permette di insediare nello stabile Bossi, tra gli altri, la Pretura di Lugano, per garantire una sistemazione razionale e funzionale della stessa, e conseguentemente di liberare spazi presso il PGL a favore, in particolare, del Ministero pubblico (sede unica cantonale) e del Tribunale d'appello, che sono già confrontati con carenze logistiche.*
- 2. Il 26 giugno 2000 il Gran Consiglio approva il messaggio governativo n. 4966, relativo al potenziamento del Ministero pubblico e del Tribunale penale cantonale.  
Dal profilo logistico, questo potenziamento ha nuovamente evidenziato i limiti della struttura del PGL.  
Infatti, per soddisfare le esigenze dei Servizi in esso insediati, sovente si è dovuto procedere a trasferimenti in sedi esterne o a ristrutturazioni e riattribuzioni interne, che comunque non sempre hanno permesso di attuare delle soluzioni ottimali.  
Nel caso specifico, malgrado l'esigenza dei Servizi interessati di essere operativamente organizzati in una unica sede, presso il PGL non si contava alcun vano ufficio disponibile. Per il Tribunale d'appello si sono riconvertiti dei vani complementari (sale riunioni, archivi attivi, ecc) in uffici e si è fatto capo alle esistenti sedi esterne; per il Ministero pubblico si è dovuto trasferire l'EFIN in sede esterna e procedere ad una riorganizzazione interna degli spazi del PGL, attribuendo ai nuovi PP degli uffici di 1 modulo, rispetto ai necessari 2 moduli.*
- 3. Riorganizzazione della Polizia cantonale.  
La riorganizzazione logistica ed organica della Polizia cantonale comporta per la sede di Lugano delle esigenze di potenziamento rilevanti.  
La richiesta di spazi supplementari è conseguente ad una logistica esistente non confacente alla mutata organizzazione e compiti del Servizio ed alle accresciute esigenze della Polizia giudiziaria, la cui risoluzione non può essere procrastinata in attesa della realizzazione della struttura del nuovo Comando e di quella della Polizia di prossimità.*
- 4. Messaggio governativo n. 5138 del 6 luglio 2001, con il quale viene sottoposto all'avallo del legislativo, unitamente ad altri provvedimenti fiscali, la proposta di passaggio al sistema di tassazione annuale postnumerando delle persone fisiche.  
L'introduzione a partire dal 1° gennaio 2003 di questo metodo di imposizione fiscale implica conseguenze operative e logistiche importanti per la Divisione delle contribuzioni [DdC], che si ripercuotono in modo particolare sugli Uffici circondariali di tassazione [UT].  
Per la sede degli UT di Lugano, il potenziamento è di complessive 13 unità, che rappresenta una maggiore esigenza di spazio di 10 moduli (entità amministrativa minima), corrispondente a circa mq 200.*

*Tenuto conto delle indicazioni in nostro possesso e delle considerazioni che precedono, risulta che il 70% dei Servizi oggi insediati nel PGL, esclusi la Pretura di Lugano ed i GIAR che saranno trasferiti nello stabile Bossi, sono confrontati con esigenze di potenziamento.*

Dalla verifica, per determinare se la capacità logistica del PGL sia sufficiente per soddisfare le esigenze logistiche dei Servizi in esso ubicati - compreso le unità amministrative insediate in sottosedì esterne, emerge un saldo negativo di 70 moduli.

• totale moduli superficie amministrativa presso il PGL	395
• totale moduli esigenze logistiche presso il PGL	
- Tribunale d'appello + aula penale e udienze	105
- Ministero pubblico	85
- Magistratura dei minorenni	6
- Ufficio di esecuzione	28
- Ufficio dei registri	37
- Polizia	130
- Ufficio di tassazione Lugano città	36
- Ufficio di tassazione Lugano campagna	36
- Divisione delle contribuzioni	2
	465
• saldo	- 70

Pertanto, malgrado il trasferimento della Pretura e dei GIAR (NdR: che saranno trasferiti nello stabile Bossi, ex Culinarium), per i Servizi ubicati nel PGL si deduce una ulteriore deficienza di spazio di circa mq 2'000.

Per compensare questa carenza di spazio, si rende necessaria l'attuazione di nuove soluzioni logistiche, che non possono prescindere dal trasferimento di Servizi dal PGL ad altra sede.

Fatto salvo il principio di:

- identificare il PGL quale sede dei Servizi giudiziari per antonomasia (Tribunale d'appello, Ministero pubblico, Magistratura dei minorenni, Polizia);
- destinare il PGL a contenuti inerenti o affini alla giustizia, nell'ottica anche di una gestione della sicurezza e degli accessi unitaria,

i Servizi che meno rispondono a questa casistica sono quelli della DdC.

Il trasferimento degli UT di Lugano, unitamente agli Uffici della direzione della DdC - pure insediati al PGL e dell'Ispettorato fiscale - ubicato in proprietà terzi in Via Pioda a Lugano, è altresì giustificato per soddisfare le esigenze di potenziamento indotte dall'introduzione della tassazione annuale, entro il 31 dicembre 2002.

Inoltre, si rileva che la superficie attuale attribuita agli UT non permette alcuna sorta di margine e che l'organizzazione operativa degli stessi necessita di notevoli spazi da adibire ad archivio attivo, il quale è ubicato ai piani amministrativi occupando indicativamente 12 moduli di superficie "pregiata".

La nuova sistemazione logistica di detti Servizi non può quindi limitarsi a soddisfare le esigenze contingenti, ma deve indurre una pianificazione atta a permettere uno sfruttamento razionale degli spazi.

Le esigenze logistiche per la nuova sede, formulate dalla direzione della DdC, sono un'ubicazione geografica nella zona centrale della città di Lugano e l'organizzazione degli stessi in una struttura unica.

*Sulla base delle indicazioni fornite dalla DdC, le argomentazioni a sostegno di tale ubicazione sono in particolare:*

- *i quotidiani contatti con l'Ufficio imposte di successione e donazione con reciproche verifiche nei rispettivi incarti;*
- *la vicinanza di altri Uffici statali, ai quali parte dei nostri funzionari fa capo più volte al giorno per il reperimento di dati o informazioni varie (Ufficio registro fondiario e di commercio, Ufficio esecuzione, Preture, Tribunali e Ministero Pubblico);*
- *il fatto che la centralità degli Uffici di tassazione permette da un lato un risparmio di tempo ai numerosi fiduciari, avvocati (numerosi sono infatti i contribuenti rappresentati), ma pure ai contribuenti che personalmente si recano o vengono convocati presso i nostri Uffici (spesso gli stessi approfittano del fatto che già si devono recare presso altri uffici statali siti nelle vicinanze per fissare appuntamenti per pratiche di natura fiscale presso i nostri Uffici).  
Ciò permette ai nostri Uffici di evadere con immediatezza le relative pratiche senza dover ricorrere a richieste scritte che prolungano la durata della fase di accertamento e ritardano l'emissione delle tassazioni;*
- *l'afflusso di contribuenti agli sportelli, da ritenersi notevole, in particolare durante i primi mesi del rientro delle dichiarazioni d'imposta (dal 2003 a cadenza annua). A tal riguardo segnaliamo che per circa tre mesi (metà febbraio - metà maggio) presso gli Uffici la Cancelleria viene potenziata con 2 tassatori e gli orari prolungati in modo tale da permettere a chi già si trova in centro per svolgere l'attività lucrativa o per affari di poter approfittare della vicinanza dell'Ufficio di tassazione per ottenere informazioni ed aiuti nel contesto della compilazione della dichiarazione d'imposta. Possiamo quantificare in circa 200 unità giornaliere per ufficio il numero dei contribuenti che nei giorni di punta raggiunge gli UT.  
Analogha situazione si riscontra nei giorni di emissione delle notifiche di tassazione. Numerosi sono i contribuenti che fanno capo ai nostri sportelli per informazioni varie circa gli elementi tassati.*

*Pur considerando le esigenze sopraccitate, la ricerca immobiliare ha interessato tutta l'area del luganese.*

*Il mercato immobiliare del luganese, dopo un periodo di profonda recessione, negli ultimi anni ha conosciuto una forte e vertiginosa espansione, che ha le sue radici nella ripresa della piazza finanziaria di Lugano.*

*La massiccia richiesta di superfici amministrative (in locazione e in vendita), da parte di società finanziarie (nazionali e straniere), nell'arco di 2 - 3 anni ha praticamente saturato la disponibilità immobiliare di questa regione.*

*L'aumento della richiesta e la diminuzione dell'offerta ha conseguentemente portato un rilevante incremento dei costi, che sono pure influenzati dagli aspetti relativi al tipo di stabile (tipologia, vetustà, ...), all'ubicazione geografica (posizione, accessibilità, posteggi, ...), allo standard delle finiture ed alla dotazione di infrastrutture tecniche.*

*Indicativamente, i valori economici inerenti alla locazione (costo/mq) variano:*

- *da fr. 350.-- a fr. 450.--, con punte fino a fr. 600.--, per il centro cittadino;*
- *da fr. 250.-- a fr. 350.-- per la zona immediatamente a ridosso della precedente;*
- *da fr. 200.-- a fr. 300.-- per la zona periferica.*

*Attualmente, possiamo affermare che la disponibilità di superfici edificate dell'entità di mq 1'500/2'000 é praticamente nulla.*

*Per contro, l'offerta immobiliare di oggetti allo stadio di progetto può definirsi buona, ancorché nella maggior parte dei casi si prende conoscenza degli stessi solo al momento dell'edificazione, quando la destinazione degli spazi è già definita in ragione di ca. 3/4 della disponibilità. Nel caso di nuove costruzioni, bisogna però considerare i tempi realizzativi e di consegna degli spazi.*

*Nel caso specifico, la ricerca immobiliare svolta nel Luganese ha permesso di individuare un'unica soluzione logistica che, per disponibilità, tempi, superficie e possibilità di organizzazione degli spazi, permette di soddisfare le esigenze dei Servizi interessati; detta soluzione è ubicata nella zona centrale di Lugano.*

## **Considerazioni della Commissione della gestione e delle finanze**

**Una parte della Commissione della gestione e delle finanze non ritiene sufficienti le argomentazioni prodotte per giustificare una costosissima sistemazione degli Uffici tassazione Lugano-Campagna e Lugano-Città nello stabile della Sofis SA che dà su Via Balestra/Via Lucchini, per i seguenti motivi:**

- 1) i contatti con gli altri uffici statali (Uffici imposte e successione, registro fondiario e commerciale, esecuzione, ecc.) in un'Amministrazione del XXI secolo possono di regola essere svolti con le moderne tecnologie o con la posta interna;**
- 2) i fiduciari e gli avvocati non risiedono tutti nel centro città e sono di regola in grado di effettuare tutti gli spostamenti necessari per la loro attività;**
- 3) molti contribuenti perdono, e non guadagnano tempo, a dover raggiungere il centro città.**

**Tutta l'area luganese è organizzata dal profilo dei mezzi di trasporto, per cui la soluzione logistica da scegliere per ubicare questo tipo di uffici deve essere conforme al principio dell'economicità, soprattutto se, come dichiarato nell'ultima seduta del Gran Consiglio dalla Consigliera di Stato responsabile del Dipartimento delle finanze, si intende contenere la crescita delle spese dell'amministrazione cantonale. A maggior ragione, se si tratta di spese improduttive come gli affitti. La Commissione della gestione e delle finanze prende però atto che al momento della firma del rapporto l'Amministrazione ha comunicato che il canone di locazione annuo è stato ridotto da fr. 850'000.- a fr. 720'000.- passando quindi da fr. 387.- al mq a fr. 327.- al mq, a cui vanno aggiunti ancora fr. 3'060'000.- di investimenti di sistemazione logistica, come indicato nel messaggio al punto 2.6.**

## **5. CONCLUSIONE**

**Con queste considerazioni la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo allegato al messaggio, che stanziava un credito complessivo di 2'518'400 fr per gli investimenti presso gli Uffici di tassazione di Bellinzona, Biasca, Locarno e Mendrisio e modifica il contratto di locazione dell'Ufficio di tassazione di Bellinzona.**

**Per la Commissione gestione e finanze:**

**Raoul Ghisletta, relatore**

**Beltraminelli (con riserva) - Bonoli - Carobbio Guscetti -**

**Croce - Lepori Colombo - Lombardi (per le conclusioni) -**

**Lotti - Merlini - Sadis (per le conclusioni)**

