

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5320 R	26 febbraio 2003	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 12 novembre 2002 sulla richiesta di un credito ricorrente
di fr. 652'000.-- per la locazione di spazi amministrativi alle porte del
centro storico di Bellinzona per la sede della Sezione dei permessi e
dell'immigrazione e dell'Ufficio della manodopera estera e un credito
complessivo di fr. 2'887'000.-- per i necessari adattamenti**

PREMESSA

L'Amministrazione è tra l'altro chiamata ad adottare le soluzioni logistiche, che meglio soddisfino le esigenze d'un canto dell'utenza, dall'altro dei servizi.

A Palazzo, i servizi direttamente legati alle direzioni dei Dipartimenti ad esempio necessitano di maggiore disponibilità di spazio.

E' poi nel contempo opportuno strutturare al meglio i settori, che sono confrontati con un'ampia utenza, assai variegata nella tipologia.

La soluzione di trasferire da Residenza governativa i servizi con utenza non prenotabile, oltre che permettere una migliore sicurezza dello stabile, risolve pure il problema relativo alla mancanza di spazi.

Risulta di conseguenza necessario reperire superfici esterne, che siano facilmente accessibili, dove le sinergie tra i servizi possano svilupparsi positivamente, ed infine ove si possano installare misure di sicurezza appropriate.

LA SOLUZIONE

Nelle immediate vicinanze del Palazzo governativo si va concretizzando da qualche tempo un'importante iniziativa edilizia. Quest'ultima interessa un sedime alle porte del centro storico di Bellinzona, denominato « Quartiere Piazza ». Qui sorge un complesso a carattere residenziale-amministrativo, composto da quattro blocchi(A, B, C e D).

Il messaggio propone la locazione e l'adattamento di spazi amministrativi all'interno dell'unità D, compresi 12 parcheggi esterni.

LA SEZIONE DEI PERMESSI E DELL'IMMIGRAZIONE E L'UFFICIO DELLA MANODOPERA ESTERA

La locazione dell'immobile permetterà di unificare le sedi dei diversi uffici della Sezione dei permessi e dell'immigrazione, ad eccezione degli Uffici regionali degli stranieri, che sono ubicati negli altri comuni del Cantone.

Nello stabile, si trasferirà pure l'Ufficio della manodopera estera.

I rapporti e le sinergie tra tali Uffici vengono quindi migliorate ed accresciute.
Non solo : la possibilità di interscambio di persone viene pure facilitata.

Nella nuova sede troveranno pure sede la commissione per l'integrazione degli stranieri e quella per la lotta contro il razzismo.

Lo stabile dispone infine di importanti spazi per gli archivi : si risolve così l'annoso problema dell'archiviazione delle pratiche.

Va infine precisato che nel nuovo stabile verranno approntate tutte le misure di sicurezza che appaiono opportune.

LE PROPOSTE DEL MESSAGGIO

Il messaggio propone la locazione e l'adattamento di spazi amministrativi , compresi 12 parcheggi esterni, nello stabile in fase di edificazione alle porte del centro storico di Bellinzona.

Il canone annuo ammonta a fr. 652'000.--, escluse le spese accessorie.

I costi annuali d'esercizio del blocco D, che comprendono i costi di gestione dello stabile – riscaldamento, tasse, canalizzazioni, consumo di energia elettrica, tasse rifiuti, ecc. -, la manutenzione ordinaria e i costi di pulizia ammontano a fr. 170'000.--.

I costi d'esercizio, riferiti agli spazi attualmente occupati dai Servizi oggetto del trasferimento proposto, sono quantificabili in circa fr. 204'000.--.

Sono pure previsti investimenti, che vengono ricapitolati più sotto.

I DATI ACQUISITI DALLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLE FINANZE

La Commissione ha ritenuto opportuno acquisire una serie importante di dati, che il messaggio non conteneva.

Il canone di locazione

La superficie utile lorda dello stabile è di mq. 3'200, di cui mq 480 al piano interrato e mq. 2'720 ai piani fuori terra.

La pigione annua ammonta, compresi i 12 posteggi esterni, a fr. 652'000.--, di cui fr. 48'000.-- per il piano interrato, fr. 589'000.-- per i piani fuori terra e fr. 14'400.-- per i posteggi esterni.

Il canone per la superficie fuori terra comprende pure l'esecuzione delle pareti divisorie ed i relativi impianti elettrici, per ca. fr. 420'000.--, come pure le opere opzionali, per ca. fr. 761'000.--, elencate a pag. 3 del messaggio, per complessivi fr. 1'181'000.--.

Per completezza, si ricorda che di regola queste opere, salvo accordi particolari, sono a carico del conduttore.

Dedotta dunque l'incidenza di tali opere, si giunge ad un costo per i piani fuori terra di fr./mq. 188.--, senz'altro in linea con i prezzi del mercato a Bellinzona. A titolo di raffronto, si citano :

- Centro Cervo fr./mq 192.-
- Stabile via Nizzola fr./mq 180.-
- Stabile Swisscom fr./mq 175.-

Gli investimenti previsti

Gli investimenti previsti prevedono pure opere edili di completamento, che comprendono :

- vari arredamenti fissi
- cablaggio strutturato universale
- apparecchi di sicurezza e sorveglianza
- impianti di allarme con funzione antifurto e antirapina
- segnaletica interna e esterna allo stabile

per complessivi fr. 471'000.--.

A questi si aggiungono le attrezzature ed installazioni telematiche, e quindi

- le infrastrutture di rete e telefonia
- l'informatica – apparecchiature e programmi –
- la riproduzione dei documenti

per un ammontare pari a fr. 1'000'000.--.

L'investimento si completa con l'arredamento, e dunque

- tutto l'arredo mobile – tavoli, sedie, armadi, compactus per l'archiviazione dei documenti, ecc.- per il quale viene stanziata una somma ragguardevole, pari a fr. 1'300'000.--.

Nel messaggio si precisa che è prevista la fornitura di un arredamento nuovo. L'attuale mobilio verrebbe infatti ricuperato per i servizi che occuperanno gli spazi liberati a seguito del trasferimento in oggetto.

Alla voce investimenti sono infine compresi

- le attrezzature d'economato, per fr. 31'000.--, e
- i traslochi, per fr. 85'000.--.

LOCAZIONE O ACQUISTO ?

La Commissione ha voluto valutare le due ipotesi, dopo aver concluso che l'immobile prescelto soddisfa pienamente le aspettative sia dell'Amministrazione che dell'utenza. Essa ha quindi potuto constatare con rammarico che, a seguito della procedura intrapresa, rimane aperta unicamente quella della locazione.

L'acquisto non risulta infatti conforme nel caso specifico alla Legge sulle commesse pubbliche.

La Commissione invita il Consiglio di Stato e l'Amministrazione a dare avvio in futuro a procedure compatibili con le normative legali in vigore, così da salvaguardare al Parlamento un'effettiva latitudine di valutazione e decisione.

La Commissione ha comunque potuto accertare che le condizioni che caratterizzano la locazione appaiono perfettamente in linea con i prezzi del mercato a Bellinzona. Essa propone quindi di sottoscrivere il contratto di locazione del blocco D del « Quartiere Piazza ».

CONCLUSIONI

La Commissione della gestione e delle finanze invita quindi il Parlamento ad approvare i crediti richiesti.

Per la Commissione gestione e finanze:

Francesca Lepori Colombo, relatrice
Beltraminelli - Bignasca - Bonoli - Croce -
Ferrari Mario - Ghisletta R. - Lombardi -
Lotti - Merlini - Sadis