

Rapporto di minoranza

numero	data	Dipartimento
6015 R2	26 febbraio 2008	EDUCAZIONE, CULTURA E SPORT
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 19 dicembre 2007 concernente lo stanziamento di un credito di fr. 1'650'000.- per l'acquisto dello stabile Palasport a Bellinzona di proprietà della Banca del Gottardo SA

1. INTRODUZIONE

Con il messaggio in esame, il Consiglio di Stato propone l'acquisto dello stabile Palasport di Bellinzona di proprietà della Banca del Gottardo SA, al prezzo di Fr. 1'650'000. In precedenza, il Comune di Bellinzona aveva rinunciato all'esercizio del suo diritto di prelazione, con decisione del 31 gennaio 2005 del proprio Consiglio comunale.

Lo stabile in oggetto è situato sul fondo 6138 RFD di proprietà del Comune di Bellinzona che in data 8 aprile 1994 concedeva alla Fidefinanz Bellinzona Basket un diritto di superficie per sé stante e permanente di 50 anni, con scadenza il 14 ottobre 2044.

Esso veniva edificato nel 1995 su iniziativa della società sportiva bellinzonese che allora militava con due squadre in Lega nazionale.

Vistane le successive difficoltà finanziarie, nel luglio 1998, la Banca del Gottardo SA ne ritirava la proprietà, proponendone poi nel 2004 l'affitto al DECS.

In effetti, con risoluzione no. 3202 del 13 luglio 2004, il Governo cantonale decideva di affittare detto stabile con un contratto di locazione della durata di 4 anni, a partire dal 1 settembre 2004, prevedendo nel contempo un diritto di compera, con scadenza il 31 agosto 2008, al prezzo di Fr. 1'800'000, dal quale dedurre le annualità d'affitto, pari a complessivi Fr. 150'000 sino al novembre 2007.

2. DESCRIZIONE DEL FONDO E DELLO STABILE

Il fondo misura mq 3'242 ed è ubicato a Bellinzona, in Via Bramantino. È insediato in una zona caratterizzata da costruzioni pubbliche che comprende l'Istituto cantonale di commercio, il Liceo cantonale, il Centro G+S Ticino e lo stabile Espocentro.

Confina con fondi di proprietà comunale e cantonale e si trova su di un terreno pianeggiante, con piazzali pavimentati in asfalto e prato verde, completamente infrastrutturato ed accessibile ai veicoli.

La struttura portante è di cemento armato, con facciate di struttura metallica e tamponamento con lastre di beton prefabbricato. La struttura secondaria è in muratura con mattoni silico-calcarei facciavista o intonacata e pitturata. Le solette sono di cemento armato, intonacate e pitturate o di struttura metallica rivestite con pannelli di legno o con lamiera

grecata. Il tetto è piano, con struttura in carpenteria metallica, ricoperta con lamiera grecata, impermeabilizzato, con canali in acciaio inossidabile. I serramenti esterni sono di metallo, muniti di vetri termoisolanti. Le porte interne sono in legno o in metallo con stipiti di legno o metallo. I pavimenti sono in betoncino, piastrelle e parquet. Lo stabile è munito di acqua, di corrente elettrica, di installazioni di evacuazione delle acque luride, di un impianto di riscaldamento e climatizzazione, di arredamenti per cucine e bagni, di telefono.

L'edificio di mc 30'990, con una pianta di 56 x 39 m, è suddiviso in quattro piani. Un piano seminterrato dove sono ubicati due spogliatoi, due wc, il locale sanitario, il locale riscaldamento. Un piano terreno dove si trova un campo di basket principale o due campi di allenamento di 28 x 15 m. Un primo ed un secondo piano con tribune, fisse e mobili, che possono ospitare sino a 3000 persone.

3. ATTIVITÀ PROGRAMMATE E GESTIONE

Il grado di occupazione delle palestre del Bellinzonese è molto elevato. Il Palasport permette così di rispondere in modo adeguato all' esigenza di spazi sportivi a carattere scolastico ed extra-scolastico, in particolare dell'Istituto cantonale di economia e di commercio (ICEC), **privo di una palestra propria**, del Liceo cantonale, la cui palestra tripla è insufficiente, come pure del Centro G+S Ticino, da tempo alla ricerca di una struttura coperta e polivalente.

L'ICEC occupa gli spazi liberi nella palestra del Centro d'arti e mestieri, del Liceo, della Scuola media 1 e pure del Palasport, il cui grado di occupazione medio settimanale, per l'anno scolastico 2007/08, è del 30%, durante le ore-lezioni del normale orario giornaliero di scuola, pari di fatto ad una mezza palestra.

Per l'anno scolastico 2008/09, il grado di occupazione medio settimanale programmato solo per l'ICEC è del 60%, equivalente ad una palestra intera.

A questa occupazione scolastica si aggiunge quella intensa di altre attività durante ogni giorno, nel tardo pomeriggio e in serata, in particolare il mercoledì pomeriggio e nel fine settimana.

Il Palasport può pure ospitare tutta una serie di attività sportive, culturali, ricreative e commerciali, quali le partite di basket dell'Eurolega in Ticino, simposi, forum e congressi sportivi, corsi di formazione, campi scolastici, eventi vari di importanza cantonale, nazionale e internazionale, come tornei, raduni sportivi, concerti e manifestazioni diverse.

Sovrapponendo in effetti il piano di occupazione annuale a quello settimanale, il grado relativo sale a livelli molto elevati. Da notare che l'Ufficio federale della formazione professionale considera una palestra pienamente occupata, con un tasso del 75%.

Detto spazio è d'altronde anche premessa importante per garantire in futuro le attività sempre più richieste dei corsi di lingua e sport, specie in caso di cattivo tempo.

Da notare che nel Bellinzonese, oltre all'ICEC, anche la Scuola media 2 è priva di una palestra ed occupa quindi per tre mezza giornate le palestre della Scuola media 1 e per sette mezza giornate la palestra della Società federale di ginnastica.

Come noto, da settembre 2008 sarà disponibile la palestra doppia della nuova sede della Scuola media 2. Il quadro dell'educazione fisica non cambierà comunque di molto: si rinuncerà alla locazione della Palestra della Società federale di ginnastica e sarà più agevole programmare le lezioni delle varie scuole, una parte delle quali dovrà contare

ancora sulle palestre messe a disposizione dalle altre. Si riuscirà in particolare ad evitare la presenza contemporanea di due classi nella stessa palestra semplice.

Il Palasport è gestito dal mese di agosto 2004 dal Centro G+S Ticino. In tre anni, il costo complessivo medio annuo è stato di ca. Fr. 85mila ed il ricavo di ca. Fr. 108mila, con un utile quindi di Fr. 23mila.

Per il 2008 si stimano costi per Fr. 193mila, comprensivi anche di quelli d'ammortamento ed interessi, di risanamento e manutenzione ordinaria, in precedenza non fatturati dalla Banca del Gottardo SA e ricavi di Fr. 147mila, con una perdita dunque di Fr. 45mila.

4. VALORE E INVESTIMENTI PREVISTI

Il valore ufficiale di stima del fondo in oggetto, calcolato il 7 dicembre 2004, ammonta a Fr. 2'675'000.00.

L'Ufficio stima del Cantone nel suo rapporto peritale del 28 novembre 2007 ha determinato il valore venale del diritto di superficie per sé stante e permanente in Fr. 3'000'000.

Il valore reale dell'edificio è stato fissato in Fr. 4'648'500, con un valore a nuovo di Fr./mc 185 ed un grado di vetustà del 19%, ovvero mc 30'990 x Fr./mc 150.

Quello reale del sedime è stato valutato in Fr./mq 450 per complessivi Fr. 1'458'900, quindi mq 3'242 x Fr./mq 450. Questo elemento non può entrare in linea di conto per stabilire il valore dell'immobile, tenuto conto che il fondo è di proprietà del Comune di Bellinzona che, come detto in entrata, ha concesso un diritto di superficie che scade nel 2044.

Ne deriva un valore reale complessivo di Fr. 6'607'400, da moltiplicare con un coefficiente del 60%, stabilito in base ai criteri usati per fissare il valore di reddito, per un valore venale dunque del fondo di Fr. 3'960'440 e del diritto di superficie di Fr. 3'000'000.

Il prezzo di Fr. 1'650'000 appare quindi interessante, specie se confrontato con il costo di una nuova palestra polivalente che ammonterebbe a Fr. 8'000'000, generando costi di gestione annui di Fr. 450-480mila.

Il Consiglio di Stato valuterà inoltre la possibilità di allocare per detto acquisto un contributo federale, proporzionale al grado di occupazione dell'ICEC, prelevandolo dal fondo costituito con il 10% del montante del contributo forfetario della Confederazione per la formazione professionale e di cui all'art. 34 cpv. 4 della Lorform, ammontante sino a un massimo di Fr. 247'500.00.

In merito agli investimenti previsti, la Sezione della logistica, nel suo rapporto del 14 novembre 2007, ha stabilito in Fr. 750mila quelli prioritari e in Fr. 970mila quelli complessivi.

In particolare:

- le facciate si presentano generalmente in buono stato, con l'eccezione di tutte le porte e portoni esterni, la cui sostituzione si rende necessaria;
- il tetto necessita di un integrale intervento di risanamento, anche dal profilo energetico, il comfort termico essendo insufficiente nei periodi caldi;
- le pareti, i soffitti, i serramenti interni sono adeguati;
- gli impianti e le misure di sicurezza antincendio sono invece inadeguati;

- le cucine e le buvette sono fatiscenti e non più in grado di garantire la funzionalità;
- gli impianti di riscaldamento e di ventilazione sono in buono stato: i difetti riscontrati sono in fase di sistemazione e parzialmente a carico dell'attuale proprietà;
- la pavimentazione della superficie sportiva dello stabile necessita di un parziale rifacimento;
- è assente l'illuminazione esterna.

I sottoscritti firmatari del rapporto di minoranza ritengono che gli investimenti previsti sono insufficienti, tenuto conto della fatiscenza di diversi impianti e delle carenti misure di sicurezza che richiederanno all'ente pubblico, a brevissimo termine, interventi molto onerosi.

Da notare che alla scadenza del diritto di superficie, nel 2044, la Città di Bellinzona diverrà proprietaria di tutte le costruzioni, senza obbligo di rifondere alcuna indennità al beneficiario del diritto di superficie.

5. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE ED IL PIANO FINANZIARIO

Questo progetto è conforme a quanto stabilito nelle Linee direttive 2004/2007, al capitolo 2, obiettivo n. 6, scheda n. 5: promozione delle attività sportive.

In merito al Piano finanziario: non vi è alcuna incidenza per quanto attiene le conseguenze sul personale e per i Comuni; come pure per la spesa d'investimento di Fr. 1'200'000.- , attribuita al conto 392 050 (affitto calcolatorio stabili dello Stato) invece che 392 051 (affitto stabili di terzi); mentre i costi di manutenzione prioritaria incideranno sui conti di gestione corrente della Sezione della logistica.

La spesa è prevista nel Piano finanziario degli investimenti, al settore 44 *Cultura e tempo libero*, posizione 443 063 1 ed è collegata al WBS 941 59 3529.

6. CONCLUSIONI

Si invita quindi il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo annesso al presente rapporto.

Per la minoranza della Commissione gestione e finanze:

Attilio Bignasca, relatore
Gobbi N. - Pinoja - Righinetti

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente lo stanziamento di un credito di 1'200'000 franchi per l'acquisto dello stabile Palasport a Bellinzona di proprietà della Banca del Gottardo SA

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 19 dicembre 2007 n. 6015 del Consiglio di Stato,
- visto il rapporto di minoranza 26 febbraio 2008 n. 6015 R2 della Commissione della gestione e delle finanze,

d e c r e t a:

Articolo 1

È stanziato un credito di 1'200'000 fr. per l'acquisto dello stabile e relativo terreno di proprietà della Banca del Gottardo SA, denominato Palasport, sito nel Comune di Bellinzona (fondo 6138 RDF).

Articolo 2

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

Articolo 3

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.