

Rapporto

numero

6790 R

data

4 giugno 2013

Dipartimento

DFE / DECS

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 24 aprile 2013 concernente la modifica di destinazione
dello stabile di proprietà del Cantone in Via Trevano 69A a Lugano da
casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente
amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni e del
relativo credito di fr. 1'650'00.- per il concorso di progettazione e la
progettazione di cui a Decreto legislativo del 16.12.2009**

CRONISTORIA

Con Decreto legislativo del 22 dicembre 2009 (messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009 e rapporto della Commissione della gestione e delle finanze del 1° dicembre 2009) il Gran Consiglio ha stanziato un credito di fr. 1'650'000.- per il concorso di progettazione, la progettazione del risanamento e la ristrutturazione dello stabile in Via Trevano 69A al fine di inserirvi la Casa dello studente e spazi amministrativi per l'Ufficio regionale di collocamento di Lugano, che in Via San Gottardo a Lugano occupano una superficie totale di 1590 mq (più 127 mq per gli archivi).

Per la fase di progettazione in corso sono stati pagati fino al 1° gennaio fr. 922'925.-.

ESAME DEL MESSAGGIO

Con la richiesta di cambiamento della destinazione dello stabile in Via Trevano, il Consiglio di Stato chiede pure di rinunciare ad avere una Casa dello Studente a Lugano. Su questo aspetto il messaggio in esame si dilunga da pagina 3 a pagina 6 a motivare l'abbandono del progetto di alloggi sorvegliati per studenti ticinesi minorenni.

Tale decisione, che ha già sollevato varie opposizioni, deve quindi essere attentamente valutata.

La Commissione della gestione ha quindi voluto approfondire le motivazioni che hanno portato il Consiglio di Stato a compiere questa scelta, motivazioni che possono essere sintetizzate nei tre punti indicati a pagina 4 del messaggio che riportiamo integralmente:

- *se prendiamo la media degli scorsi anni, quando ancora le case dello studente erano a pieno regime, i minorenni ticinesi domiciliati in zone discoste erano circa 35, con tendenza al ribasso;*
- *ritenuto che la nuova Casa dello studente di Bellinzona, quella che sarà ubicata nel nuovo centro G+S, ospiterà 18 giovani, risultano essere circa 17-20 i minorenni ticinesi domiciliati in zone discoste per i quali è da prevedere una collaborazione nella ricerca di un alloggio;*
ritenuto che il tempo di percorrenza nei prossimi anni si ridurrà ulteriormente, a seguito degli investimenti già previsti nel trasporto pubblico, si può presupporre che la cifra di 17-20 si ridurrà ancora.

La Commissione della gestione e delle finanze ritiene che la prospettata messa a disposizione di alcune camere presso il futuro Centro di formazione Gioventù e Sport di Bellinzona non risponda ai bisogni degli allievi minorenni provenienti dalle zone discoste del Cantone che frequentano le scuole professionali secondarie (CSIA, Scuola speciale per le professioni sanitarie e sociali, Scuola d'arti e mestieri per elettronici multimediali, disegnatori, informatiche a Trevano) che hanno a Lugano e nelle immediate vicinanze l'unica sede cantonale.

Una Casa dello studente, da intendersi per studenti minorenni che frequentano scuole secondarie, dovrebbe trovarsi nelle vicinanze di questi istituti scolastici, se il rientro quotidiano a domicilio non è possibile per tutti gli studenti provenienti dal Ticino. In questo senso questa situazione si verifica solo a Lugano, con la presenza della maggior parte delle scuole secondarie quale sedi unica cantonale e con l'impossibilità per gli studenti provenienti dalle zone discoste del Sopraceneri di far rientro giornalmente a domicilio. Il mantenimento di una Casa dello studente a Lugano è quindi più che giustificata, soprattutto se la si considera un elemento per garantire a tutti gli studenti ticinesi, indipendentemente dal loro luogo di domicilio, la possibilità di seguire la formazione scolastica o professionale desiderata senza che il domicilio diventi un elemento discriminante.

Si ricorda come la rinuncia alla Casa dello studente a Lugano sia stata oggetto di una Petizione, consegnata alla Cancelleria dello Stato lo scorso 7 novembre e sottoscritta da ben 1600 cittadini, che chiedeva di mantenere questa struttura.

La Commissione della gestione e delle finanze chiede pertanto al Consiglio di Stato di voler trovare una nuova sede per la casa dello studente a Lugano o dintorni, con la possibilità di fruire della refezione (colazione e cena) e di una sorveglianza per i minorenni.

Da pagina 6 a pagina 8 del messaggio si elencano le valutazioni esperite per un uso alternativo dell'edificio nonché l'esito delle verifiche che hanno portato all'allestimento del rapporto di programmazione del 28 marzo 2013.

INTERVENTO PREVISTO

La verifica effettuata sulla particella 684 RFD Lugano ha permesso di preferire il mantenimento dell'edificio esistente per salvaguardare i maggiori indici di sfruttamento (I.S.) e di occupazione (I.O.).

Si è quindi optato per una ristrutturazione globale.

La variante di progetto prevede di sostituire le camere per gli studenti con ulteriori due piani (oltre ai quattro già previsti) per spazi amministrativi.

L'esame dell'organizzazione degli spazi permette di constatare come il 10% della superficie non è attribuita e vale come riserva garantendo margini di sviluppo per il futuro.

ASPETTI FINANZIARI

L'investimento calcolato avrà un costo pari o inferiore a quanto previsto nel messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009 (importo indicizzato a 14.87 milioni di fr.).

L'eventuale inserimento degli archivi ai piani comporterebbe un costo supplementare di CHF 0.6 milioni ca.

Il cambiamento di destinazione comporta un onere supplementare di progettazione pari a fr. 139'622.40 (IVA compresa).

In considerazione di ciò la somma degli onorari supera di fr. 49'334.50 l'importo previsto di fr. 1'650'000.- per la progettazione secondo il messaggio n. 6726.

Questo sorpasso (fr. 49'334.50.-), se confermato dopo le discussioni con i progettisti, verrà ratificato nel messaggio per il credito di costruzione.

SPESE E RICAVI DI GESTIONE

Attualmente la spesa per la locazione degli spazi necessari alla Divisione delle Costruzioni ammonta a fr. 864'853.40.-, i costi di gestione a fr. 120'000.- annui, importo che con lo standard MINERGIE previsto per la ristrutturazione dello stabile saranno sensibilmente inferiori.

Per valutare la sostenibilità dell'investimento si procede a una capitalizzazione dei redditi con un tasso prudenziale del 6%. Applicando questo tasso agli affitti sostenuti finora (fr. 865'000.-), la somma a disposizione per un investimento è pari a 14.416 milioni di fr., inferiore di circa fr. 457'000.- al tetto massimo di spesa attualizzato (14.873 milioni di fr.).

I costi unitari volumetrici (fr. 481.-/535.- al mc) e quelli di superficie (fr. 2'486.- + fr. 1'630.- al mq) sono analoghi a recenti costruzioni con lo standard MINERGIE.

SCADENZE

I tempi d'esecuzione per la progettazione e per le offerte dei appalti principali sono eccessivi.

Trattandosi di una ristrutturazione si auspica che lo stabile sia agibile per fine 2015.

CONCLUSIONI

Per i vantaggi sottolineati nel messaggio (a pagina 14), tenuto conto della esplicita richiesta riguardante il mantenimento di una Casa dello Studente per studenti minorenni a Lugano, si invita il Gran Consiglio ad approvare il Decreto legislativo allegato al messaggio n. 6790.

Per la Commissione gestione e finanze:

Attilio Bignasca e Gianni Guidicelli, relatori
Bacchetta-Cattori - Badasci - Brivio -
Caimi (con riserva) - Dadò - Garobbio -
Guerra - Kandemir Bordoli - Lurati S. -
Savoia - Solcà - Vitta