

Rapporto

numero

6276 R

data

1 ° dicembre 2009

Dipartimento

DECS / DFE

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 6 ottobre 2009 concernente la richiesta di un credito di
1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione
del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e
di casa dello studente dello stabile in via Trevano 69a a Lugano**

1. PREMESSA

Lo stabile in oggetto, sito in via Trevano 69a, mappale del RFD 684 a Lugano, è attualmente impiegato per il pianterreno e per due piani come casa dello studente, mentre i restanti piani, dopo l'uscita del Centro scolastico per le industrie artistiche, che vi teneva la sede principale, sono stati occupati solo a titolo ausiliario e parziale per attività formative.

Il risanamento dell'intero stabile rientra nel programma di mantenimento degli edifici cantonali ed è reso indispensabile visto lo stato di deterioramento avanzato, in particolare dei serramenti e dell'impiantistica, che rende problematico l'impiego di tutti gli spazi ed in particolar modo la parte adibita a casa dello studente.

La ristrutturazione della parte restante è finalizzata a permettere un utilizzo razionale e duraturo dei locali, che diventeranno sede di alcuni servizi amministrativi, in particolare dell'Ufficio regionale di collocamento, in una zona assai interessante per l'accessibilità tramite mezzi pubblici e privati, soprattutto a seguito dell'apertura della galleria Vedeggio - Cassarate.

L'allestimento del presente messaggio avviene sulla base del rapporto di programmazione elaborato dalla sezione della logistica, approvato dai servizi della sezione amministrativa del DECS e dalla Sezione del lavoro e ratificato dal Consiglio di Stato il 29 gennaio 2008. Nel rapporto di programmazione è stato affrontato quale tema preliminare la futura destinazione dell'edificio, optando per un'utilizzazione mista quale alloggio per studenti e sede di servizi amministrativi.

2. INTRODUZIONE

L'edificio è ubicato nel quartiere di Molino Nuovo su un fondo di 1789 mq di cui 709 mq sono occupati dallo stabile ed i restanti 1080 mq sono liberi da costruzioni. In totale si calcola una volumetria complessiva di 15'912 mc.

Il valore di stima globale è di 4'497'049 franchi calcolato il 23 aprile 2004 dall'Ufficio stima, ed è suddiviso come alla tabella che segue (estratto):

| Oggetto | Sedime in m ² | Stima in franchi |
|------------------------|--------------------------|------------------|
| Terreno | | |
| Terreno complementare | 1789 | 966'049.00 |
| Edifici | | |
| a. Edificio | 708 | 3'515'000.00 |
| b. Edificio accessorio | 35 | 5'000.00 |
| c. Edificio accessorio | 69 | 11'000.00 |

Il valore venale totale, calcolato nel novembre 2006 in due modalità dall'Ufficio stima, si attesta a 6 milioni di franchi. Dal rapporto del novembre 2006 redatto da tale ufficio risulta:

- a) un valore del terreno pari a 3'399'100 franchi, calcolato su 1900 franchi al m²;
- b) un valore dell'edificio pari a 2'845'290 franchi, ossia 170 franchi al m³ considerando l'alto grado di degrado;
- c) i costi di un'eventuale demolizione sommariamente stimati in 502'110 franchi.

3. ESIGENZE

Nonostante l'accresciuta mobilità complessiva, la necessità di poter disporre di alloggi confacenti a prezzi accessibili da mettere a disposizione degli studenti non è diminuita, tant'è che quasi costantemente si registra il tutto esaurito già nella struttura attuale e si deve operare con liste d'attesa. Liste d'attesa che devono tenere conto in particolare delle condizioni economiche dei richiedenti, appurate tramite la dichiarazione fiscale dei genitori.

Da qui l'esigenza di poter continuare ad offrire almeno un numero parificabile a quello precedente di alloggi di qualità e chiaramente più confortevoli di quelli attuali.

Questo per quanto concerne gli alloggi, mentre che per quanto attiene alle necessità di tipo amministrativo l'Ufficio regionale di collocamento (URC), ora ubicato, in affitto, in via San Gottardo a Lugano (nei pressi della stazione FFS) abbisogna di spazi adeguati per permettere ad una sessantina di collaboratori e collaboratrici di espletare convenientemente la loro attività.

Va inoltre tenuto conto del fatto che la costante fluttuazione della disoccupazione (determinato da fattori sia strutturali che congiunturali) impone soluzioni che consentano la necessaria adattabilità anche dal profilo della disponibilità di spazi, che può variare a dipendenza della crescita del numero delle persone senza lavoro e della conseguente necessità evolutiva di personale.

Date queste esigenze, il fatto di poter disporre di superfici facilmente modificabili grazie a soluzioni modulari permette di ovviare alla costante ricerca di nuovi spazi in stabili di cui il Cantone non è proprietario e che pertanto difficilmente si prestano ad interventi risolutivi. V'è quindi da ritenere la ristrutturazione dello stabile in via Trevano possa finalmente offrire una soluzione adeguata e duratura alle esigenze di un ufficio, quello destinato alla gestione del mercato del lavoro, che ormai da una ventina di anni ha assunto un ruolo sempre più importante nella nostra società.

Potranno infine essere ricavati ulteriori locali da destinare ad alcuni servizi minori quali il Servizio di patronato ed il Servizio minorile (SEM).

Dal profilo edilizio le esigenze di ristrutturazione sono dettate dalle seguenti esigenze:

- a) sicurezza contro gli incendi, mediante il rispetto delle leggi in materia di prevenzione incendi, che preveda compartimentazioni antincendio, sistemi e impianti di rilevazione incendi, impianto idrico di spegnimento con idranti, impianto di illuminazione di emergenza, segnaletica di sicurezza, dotazione di estintori localizzati opportunamente, protezioni per i materiali strutturali, utilizzo di materiali resistenti al fuoco, impianti elettrici e meccanici a norma, impianto parafulmine;
- b) dimensionamento degli spazi, tale da consentire le funzioni cui sono destinati e il rispetto di parametri richiesti da regolamenti e norme specifici;
- c) fruibilità, con l'attuazione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'accessibilità ai portatori di handicap come gli spazi sufficienti per i movimenti su carrozzina, bagni per disabili, ascensori, porte di larghezza minima di 90 cm, corrimani, segnaletica di riferimento, pavimenti antisdrucchiolevoli, apparecchiature di comando manovrabili, ecc.
- d) benessere, dotando, da un lato, i locali con permanenza fissa di persone di un sistema per garantire meccanicamente un adeguato ricambio d'aria e di una superficie ventilante apribile in caso di bisogno e, dall'altro, i locali non aerati direttamente dall'esterno di un ricambio d'aria continuo;
- e) benessere visivo, con il mantenimento di un adeguato rapporto tra serramento e superficie vetrata, indipendentemente dalla dotazione per l'illuminazione artificiale, e con la posa, all'esterno, di nuovi elementi di protezione solare;
- f) durata;
- g) economia nella gestione;
- h) risparmio energetico e redditività.

4. PROPOSTE DI SOLUZIONE

Va innanzi tutto evidenziato che il mantenimento dello stabile attuale e la sua ristrutturazione permettono, rispetto ad una nuova edificazione, di salvaguardare il maggior indice di sfruttamento (I.S) e di occupazione (I.O) ciò che ha ulteriormente contribuito ad indirizzare la sezione della Logistica verso una sua ristrutturazione.

Le proposte di risanamento e ristrutturazione dovranno pertanto permettere di raggiungere i seguenti obiettivi:

a) involucro:

sostituzione di tutti i serramenti esterni e le relative protezioni solari, risanamento delle facciate in calcestruzzo e relativo rivestimento esterno isolante, sufficiente a poter rientrare nei valori richiesti dallo standard "MINERGIE®";

b) tecnica degli impianti:

si prevede il rinnovo totale dell'impianto elettrico, idraulico e della produzione e distribuzione di calore. È programmato l'inserimento di due nuovi ascensori che rispondono alle esigenze per una fruibilità dello stabile a persone disabili;

c) impiantistica specifica:

l'edificio deve essere dotato della rete informatica e telefonica, differenziata a seconda dell'utenza, con le relative apparecchiature;

d) finiture:

opere di finitura semplici e funzionali adatte agli edifici amministrativi e abitativi (Casa dello studente), volte a ridurre le spese per la manutenzione;

e) lavori esterni:

revisione generale dei raccordi alle infrastrutture pubbliche, riassetto delle aree esterne mediante pavimentazioni e aree verdi in considerazione delle limitate superfici esterne attribuite a questo immobile.

Obiettivo di questa realizzazione è avere un edificio che raggiunga uno standard atto a garantire una migliore qualità nell'attività degli occupanti ed un consumo energetico ridotto, tale da ottenere la certificazione Minergie.

Si prevede l'assegnazione degli spazi secondo la tabella che segue:

| livello | Funzione | destinazione |
|---------|-----------------------------|--|
| -1 | Archivi | URC e altri servizi dell'AC |
| 0 | Sportelli, sala polivalente | URC, utenti |
| 1, 2, 3 | Spazi amministrativi | URC |
| 4 | Spazi amministrativi | Patronato penale e Servizio educativo minorile |
| 5, 6 | Alloggi | Casa dello studente |

Considerata la fluttuazione del tasso di disoccupazione negli anni, potrebbe essere necessario ampliare gli spazi destinati all'URC e quindi non si deve escludere per il futuro la possibilità di occupare al momento opportuno un ulteriore piano all'interno dello stabile.

Gli spazi saranno attrezzati in modo da rispondere al meglio alle esigenze dei servizi amministrativi che vi saranno trasferiti e alle necessità di una casa dello studente che possa essere attrattiva anche dal profilo della dotazione impiantistica e tecnologica.

5. ASPETTI FINANZIARI

Costi complessivi d'investimento

Nel Rapporto di programmazione allestito dalla sezione della logistica il 21 gennaio 2008 è indicato il tetto massimo di spesa in 11'937'500 franchi, che è indicizzato al 3%.

L'uscita complessiva per l'opera è stimata in 12'295'625.00 franchi. Gli onorari sono stati ridotti del 20% in osservanza alla Risoluzione n. 2944 del 14 giugno 2005. La stima dei costi è suddivisa come alla tabella che segue (importi in franchi):

| | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Lavori preliminari | 696'280.-- |
| 2. | Edificio | 8'062'325.-- |
| 3. | Attrezzature d'esercizio | 208'060.-- |
| 4. | Lavori esterni | 215'270.-- |
| 5. | Costi transitori e costi secondari | 1'336'940.-- |
| 8. | Cablaggio, rete informatica, telefonia | 397'065.-- |
| 9. | Arredamento | 1'379'685.-- |

Totale (tetto massimo di spesa, in franchi)

12'295'625.--

Riserva 20%

2'459'125.--

Costi per il concorso di progettazione

Oggetto della richiesta di credito del disegno di decreto legislativo introdotto dal presente messaggio è l'uscita, compresa nell'uscita complessiva sopradescritta, per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione.

Gli onorari contemplano tutte le fasi necessarie alle pubblicazioni dei capitolati d'appalto fino a circa l'80% del costo della costruzione. Gli onorari per le fasi esecutive saranno definiti nel messaggio per il credito di costruzione.

L'uscita per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ammonta, rispettando i criteri indicati, a 1'650'000.00 franchi. Essi sono suddivisi, sulla scorta delle basi di calcolo delle norme SIA e secondo il Codice dei costi di costruzione (CCC), nel modo che appare nella Tabella che segue:

| | | | | |
|---------------|---|------------|--------------|---------------------|
| 0. | Fondo | | | 0.00 |
| 1 | Lavori preparatori | | | 25'000.00 |
| 2 | Edificio | | | 1'060'000.00 |
| 29 | Onorari | | 1'060'000.00 | |
| 291 | Architetto progettista | 620'000.00 | | |
| 291 | Architetto direzione lavori | 10'000.00 | | |
| 292 | Ing. civile | 135'000.00 | | |
| 293 | Ing. elettrotecnico | 85'000.00 | | |
| | CSI | 40'000.00 | | |
| 294 | Ing. RV | 70'000.00 | | |
| 295 | Ing. sanitario | 55'000.00 | | |
| 296 | Ing. specialisti | 45'000.00 | | |
| 296.1 | Consulente antincendio | 15'000.00 | | |
| 296.3 | Fisico della costruzione | 15'000.00 | | |
| 296.8 | Altri | 15'000.00 | | |
| 3 | Attrezzature d'esercizio | | | 0.00 |
| 4 | Lavori esterni | | | 0.00 |
| 5 | Costi secondari e conti transitori | | | 565'000.00 |
| 50 | Costi di concorso | | 380'000.00 | |
| 501 | Concorso di architettura | 380'000.00 | | |
| 51 | Autorizzazioni, tasse | | 10'000.00 | |
| 511 | Autorizzazioni | 10'000.00 | | |
| 52 | Campioni, modelli, ripr. documenti | | 58'000.00 | |
| 57 | Imposta sul valore aggiunto IVA 7.6% | | 117'000.00 | |
| 8 | Cablaggio, rete informatica, telefonia | | | 0.00 |
| 9 | Arredamento | | | 0.00 |
| TOTALE | | | | 1'650'000.00 |

6. SPESE E RICAVI DI GESTIONE

Spese

Le spese sono determinate dal funzionamento dello stabile in tutti i suoi aspetti, dal riscaldamento all'energia elettrica, dalla pulizia alla manutenzione ordinaria. Utilizzando i parametri ordinari (secondo le categorie d'edificio della norma SIA 102 art. 7.4) e considerando anche gli importi delle spese negli anni in cui l'intero stabile era interamente occupato, in parte dalla casa dello studente, in parte dal Centro scolastico per le industrie artistiche, i costi d'esercizio sono calcolati in 418'000 franchi all'anno. Questi costi

d'esercizio sono però in buona parte già in corso, poiché lo stabile continua ad essere parzialmente occupato e dunque non costituiscono interamente una spesa supplementare.

Ai costi d'esercizio, occorre ancora aggiungere gli oneri finanziari e l'ammortamento.

Ricavi

La possibilità di insediare degli uffici dell'Amministrazione cantonale nell'attuale casa dello studente determina un risparmio finanziario. La decisione di spostare l'Ufficio regionale di collocamento di Lugano, attualmente in affitto presso lo stabile Genzana, nello stabile rinnovato garantisce il recupero a favore dello Stato delle spese di pigione. Infatti pigione e spese accessorie, relative agli spazi utilizzati dall'URC, vengono integralmente rimborsate dalla Confederazione nell'ambito delle prestazioni assicurate dalla Legge federale sull'assicurazione contro la disoccupazione (art. 92, cpv. 7 LADI e relative ordinanze d'applicazione), sulla base del consuntivo annuale risultante dai conteggi presentati dalla Sezione della logistica.

I servizi ora in locazione andranno ad occupare spazi di proprietà dello Stato con un risparmio locativo e un recupero, a parziale copertura degli oneri derivati dal nuovo investimento, descritto come segue:

| servizio | ubicazione totale | superficie | pigione annua | spese accessorie | totale parziale |
|------------------|----------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|
| UP | Lugano | 175.00 | 27'794.-- | 1'800.-- | 29'594.-- |
| SEM | Lugano | 105.00 | 16'916.-- | 1'200.-- | 18'116.-- |
| <i>Risparmio</i> | | | | | 47'710.-- |
| URC | Lugano | 1'523.90 | 416'000.-- | | 416'000.-- |
| <i>Recupero</i> | | | | | 416'000.-- |
| Totale | | | | | 463'710.-- |

7. SOSTENIBILITÀ DELLA SPESA

I dati sulla sostenibilità dell'uscita si ricavano dal confronto dei dati unitari con quelli di stabili analoghi di recente costruzione. I dati assoluti e unitari dell'intervento di risanamento e di ristrutturazione, con il rispetto degli standard Minergie, sono esposti nelle tabelle che seguono.

| | SIA 116 (CCC2, Minergie) | SIA 416 (CCC2, Minergie) |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Volume (in m3) | 16'735 | 15'055 |
| Costo unitario (in fr./m3) | 481 | 535 |

| | |
|--|-------|
| Superficie di piano (in m ²) | 4'945 |
| Costo unitario (in fr./ m ²) CCC 1-9, Standard Minergie | 2'486 |
| Costo unitario (in fr./ m ²) CCC 2, Standard Minergie | 1'630 |

I costi unitari volumetrici e di superficie proposti sono in linea con gli interventi edili per tipologia di edifici simili, ritenuto che si tratta di eseguire la ristrutturazione secondo gli standard Minergie di un edificio in cui sono contenuti non solo spazi amministrativi ma pure spazi riservati a camere con singoli servizi igienici completi, zone per la preparazione dei pasti e di ristoro, dunque con un'intensificazione delle spese di costruzione.

8. SCADENZE

Considerato che il presente messaggio è stato licenziato nel corso del mese di ottobre 2009, l'approvazione del decreto legislativo con la richiesta del credito per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione dovrebbe intervenire entro la fine del 2009.

Dall'approvazione del decreto legislativo trascorrono i seguenti tempi massimi per le successive attività:

- + 06 settimane pubblicazione del bando di concorso di architettura
- + 28 settimane fine del concorso e verdetto della giuria
- + 05 settimane incarico ai progettisti mediante risoluzione governativa
- + 12 settimane inoltro della domanda di costruzione
- + 28 settimane progettazione e procedure d'appalto (pubblicazioni; delibere)

9. CONCLUSIONI

Il risanamento e la ristrutturazione dello stabile permettono il ricupero e la valorizzazione di una proprietà dello Stato situata in una parte della città particolarmente interessante e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto in contemporanea con una serie di soluzioni che garantiranno:

- la messa a disposizione di un numero importante di alloggi a prezzi interessanti, destinati in particolare a minorenni provenienti da zone discoste del cantone che seguono curricula formativi offerti solo a Lugano;
- una soluzione duratura e flessibile confacente alle mutevoli esigenze dell'URC;
- un notevole risparmio dal profilo energetico grazie allo standard Minergie perseguito, con conseguente benefiche ricadute economiche;
- un investimento che, se attuato in tempi brevi, potrà risultare particolarmente benefico per il settore edile e dell'impiantistica in un momento congiunturale particolarmente difficile e quindi un sostegno all'economia locale.



Per le considerazioni sopra esposte, la Commissione della gestione invita il Parlamento ad accettare le proposte così come formulate dal CdS, auspicando nel contempo che i tempi di messa a concorso e di realizzazione dell'opera vengano rispettate seguendo ed eventualmente accorciando le indicazioni esposte al punto 8 del seguente rapporto.

Per la Commissione gestione e finanze:

Saverio Lurati, relatore
Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bertoli -
Bignasca A. (per le conclusioni) - Bobbià -
Brivio - Celio - Foletti - Ghisletta R. - Gobbi N. -
Jelmini - Merlini - Orelli Vassere - Regazzi - Vitta