Rapporto

numero	data	Dipartimento
6608 R	5 giugno 2012	FINANZE E ECONOMIA

Concerne

della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 28 febbraio 2012 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 3'332'000.- per l'acquisto e l'adattamento degli spazi del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona, nello stabile Vergiò di proprietà UBS SA

PREMESSA

Dopo aver analizzato la situazione degli archivi dei servizi dell'Amministrazione cantonale nella regione di Lugano, la Sezione della logistica - avendo rilevato una frammentazione delle superfici, una destinazione degli attuali spazi poco razionale e funzionale e, aggiungiamo noi, assolutamente dispendiosa e antieconomica, oltre che un'insufficienza di spazi - ha iniziato la ricerca di una soluzione sfociata nell'acquisizione proposta attraverso il messaggio in discussione.

Oltre a quelle sopramenzionate, altre considerazioni hanno portato alla ricerca di nuovi spazi, non da ultimo i ripetuti allagamenti che hanno compromesso parzialmente la funzionalità dei locali adibiti ad archivio presso il Palazzo di giustizia di Lugano, spazi che dovranno essere liberati per poter eseguire gli interventi di risanamento in vista della ristrutturazione dell'intero complesso edilizio. La Divisione della giustizia ha pure espresso l'esigenza di raggruppare i propri archivi oggi collocati in più edifici, al fine di razionalizzarne la gestione.

LA SITUAZIONE ATTUALE

A tutt'oggi gli archivi oggetto dell'intervento sono in parte situati in stabili di proprietà del Cantone (circa 2'160 mq) e in stabili privati (circa 950 mq) e in particolare nello stabile Vismara, situato in Via Ferri locato a un prezzo esorbitante (circa fr. 170 al mq comprensivi delle spese accessorie) stante al contenuto del messaggio.

A questo proposito, il relatore ha incontrato il referente del messaggio (signor Mitka Fontana) per cercare di capire come sia stato possibile arrivare a stipulare dei contratti d'affitto assolutamente fuori mercato considerata la destinazione degli spazi. Dall'incontro è emerso che:

- il contratto d'affitto per lo stabile Vismara, risalente al 1987, era stato stipulato dall'allora Dipartimento delle costruzioni - Sezione Economato e amministrazione.
- la pigione iniziale era di fr. 48'000.- annui che a causa dell'indicizzazione è aumentata agli attuali fr. 59'465.-.
- la superficie utile è di 508 mq e non quella indicata sul messaggio, che si riferisce ai soli spazi utilizzati per l'archivio senza tenere conto dei passaggi.

1.0064

- il contratto d'affitto per gli stabili Bizzozero in via al Fiume risale al 1993 ed è stato stipulato dall'allora Ufficio della logistica.
- pure in questo caso la superficie si riferisce alla sola metratura utilizzata per l'archiviazione.

Anche disponendo delle suddette informazioni, non si può fare a meno di evidenziare che chi aveva a quel tempo sottoscritto i contratti di locazione non abbia certo fatto gli interessi dello Stato e quindi della comunità. Ben venga, quindi, la decisione di trovare una soluzione alternativa meno dispendiosa e al contempo più consona alla destinazione finale.

Si trattava pertanto:

- da una parte di trovare una soluzione al problema degli scantinati nel Palazzo di giustizia, sia perché a rischio allagamento, sia perché in vista della ristrutturazione il problema diventa di attualità,
- dall'altra di "liberare" quelli affittati anche per il loro impegno economico eccessivo.

Inoltre il raggruppamento degli archivi in una sola sede (di cui siamo già in parte proprietari PPP) avrà il vantaggio di garantire una gestione ottimale dell'archiviazione.

LA SOLUZIONE PROPOSTA

A seguito di un'analisi e di una ricerca di mercato è stato individuato nel Condominio Vergiò a Lugano-Breganzona uno spazio interessante per l'ubicazione. La Sezione della logistica, ricevuta l'autorizzazione dal Consiglio di Stato, ha immediatamente intavolato le trattative per l'acquisto o la locazione di una superficie lorda di circa 1'270 mq di proprietà della UBS SA; superficie collocata in una proprietà per piani in uno stabile dove attualmente il Cantone è già proprietario di una quota parte di 243/1000 (duecentoquarantatre millesimi) dell'edificio.

La proprietà in questione sorge in un quartiere inserito a Piano regolatore come "S6", per il quale sono ammessi esclusivamente insediamenti amministrativi e/o di servizio, centri commerciali e attività artigianali non moleste. L'accesso all'edificio è buono e si trova in prossimità dello svincolo autostradale Lugano-Nord.

Lo spazio individuato, che ha una superficie lorda di 1'226 mq e una superficie netta di 1'103 mq, era destinato a officina meccanica. Attualmente si presenta come un grande spazio aperto con alcuni locali separati destinati a ufficio, a spogliatoio e ai servizi igienici; l'altezza dei locali è di 4 m.

La superficie si presta facilmente all'insediamento di un sistema di deposito razionale (archivi compattabili tipo Compactus) e l'altezza utile ne permette un uso intensivo. Per determinare il carico utile delle solette alfine di definire le possibilità di sfruttamento dello spazio preposto ad archivio, è stata allestita una perizia statica dalla quale si evince che il sistema portante a pilastri e la soletta hanno una resistenza al carico di 800 kg/mq, sufficiente per le esigenze richieste.

A seguito della trattativa con il proprietario e dopo aver scartato una prima offerta (di fr. 1'900'000.- per l'acquisto e fr./anno 157'000.- per la locazione) e aver commissionato allo Studio Brülhart & Partners una perizia per definire il valore di mercato del foglio PPP n° 19678 (perizia che ha situato il valore di mercato a quota fr. 1'860'000.-), si è addivenuti a un accordo tramite una seconda offerta inoltrata da UBS SA in data 20 aprile 2011 per un importo di Fr. 1'700'000.- per l'acquisto e fr./anno 158'400.- per la locazione.

Attualmente nella proprietà per piani del Cantone del condominio Vergiò sono insediati gli uffici della Divisione della formazione professionale e con l'acquisto del foglio PPP n° 19678, unità 1, f.b. n° 842 di 223/1000 il Cantone diverrebbe proprietario di 466/1000.

Nei futuri spazi archivio saranno insediati gli archivi del Ministero pubblico, del Tribunale d'appello, degli Uffici di tassazione (Lugano Città e Campagna) e della Divisione della formazione professionale, attualmente dislocati in più edifici di proprietà del Cantone e di terzi e troverà posto anche una postazione lavoro per un archivista (espressamente richiesta dal Dipartimento delle istituzioni) e una serie di postazioni per la consultazione degli atti.

INVESTIMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI

Gli investimenti pianificati possono così essere riassunti:

Spazi

Gli interventi necessari sono finalizzati all'adattamento degli spazi per destinarli ad archivio; essi prevedono la demolizione di alcune pareti, la sistemazione dei pavimenti, la modifica dell'impianto elettrico e d'illuminazione, la modifica dell'impianto di riscaldamento, l'installazione di un impianto per la sicurezza (effrazione) dell'archivio, la sostituzione dei serramenti d'entrata (portoni), la sistemazione dei serramenti di facciata e il tinteggio.

Arredamento

L'arredamento dell'archivio (archivi compattabili tipo Compactus) è stato progettato nel rispetto del sistema portante e finalizzato a uno sfruttamento massimo dello spazio a disposizione per l'archivio.
La soluzione proposta permetterebbe di ottenere quale soluzione finale un archivio con una disponibilità di 9'700 ml. Attualmente l'esigenza in metri lineari di archivi corrisponde a circa 4'700 ml, per cui con la realizzazione del proposto archivio si disporrà di una riserva di spazi pari a circa 5'000 ml.
Una riserva indispensabile in considerazione delle accresciute richieste di spazi archivi che regolarmente esprimono da alcuni anni i diversi servizi cantonali.

Informatica e telecomunicazione

Gli spazi di proprietà cantonale insediati nel condominio e che attualmente ospitano la Divisione della formazione professionale sono già allacciati con la fibra ottica alla rete informatica cantonale e pertanto con l'insediamento dell'archivio si propone un investimento minimo per il prolungamento della fibra ottica alla rete principale, l'adattamento delle prese di cablaggio e la fornitura dei sistemi hardware per dotare gli spazi delle necessarie infrastrutture informatiche.

Ricapitolazione investimento trasformazione

- interventi edili + sicurezza	500'000.- fr.
- arredamento archivi	780'000.- fr.
- informatica e telecomunicazione	45'000.- fr.
- traslochi	280'000.- fr.
- spurgo archivi attuali	10'000.- fr.
- segnaletica	4'000.- fr.
- attrezzature diverse	6'000.- fr.
- spese notarili e diversi	7'000.- fr.
Totale (IVA compresa)	**1'632'000.-- fr.**

CONCLUSIONI

La Commissione della gestione e delle finanze, preso atto del contenuto del messaggio, preavvisa favorevolmente la richiesta di un credito complessivo di fr. 3'332'000.- suddivisi in fr. 1'700'000.- per l'acquisto del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona di proprietà UBS SA e di fr. 1'632'000.- per l'acquisto dell'arredamento e l'adattamento degli spazi da destinare ad archivi amministrativi per la regione del luganese. Questa soluzione permetterà di ridurre le locazioni per un importo annuo di fr. 87'476.- e di circa fr. 5'800.- di spese accessorie.

Per la Commissione gestione e finanze:

Saverio Lurati, relatore
Bacchetta-Cattori - Badasci - Bignasca A. -
Caimi - Chiesa - Foletti - Gianora - Guidicelli -
Kandemir Bordoli - Vitta