

# Rapporto

numero

**6757 R**

data

28 maggio 2013

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

**della commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio Concessione, per il periodo 2013-2019, di un credito  
quadro per un importo di fr. 50'000'000.- destinato a interventi di  
manutenzione programmata finalizzati al risanamento energetico e  
all'adeguamento alle normative vigenti di diversi edifici di proprietà  
dello Stato**

## INDICE

1.	PREMESSA .....	2
2.	IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO .....	2
2.1	Introduzione.....	2
2.1.1	La valutazione dello stato di conservazione degli edifici .....	2
2.2	Bilancio del credito quadro 2007-2012.....	3
2.3	Le opere realizzate nel periodo 2007-2012.....	3
2.3.1	Le opere realizzate o in corso d'opera considerate nel messaggio n. 5976 .....	3
2.3.2	Opere originariamente non considerate nel messaggio, ma integrate successivamente nel credito quadro .....	4
2.3.3	Bilancio complessivo .....	4
3.	CREDITO QUADRO 2013-2019: LE OPERE PREVISTE .....	4
3.1	Quadro generale.....	4
3.2	Opere e interventi previsti dal presente messaggio .....	5
3.3	Il fabbisogno finanziario .....	6
3.3.1	Edifici.....	6
3.3.2	Risanamento impianti combustione e tecnica sanitaria.....	7
3.3.3	Interventi di manutenzione migliorativa.....	7
3.4	Conseguenze finanziarie degli interventi .....	7
4.	LE VALUTAZIONI DELLA COMMISSIONE .....	8
5.	CONCLUSIONI.....	9

## **1. PREMESSA**

Il presente rapporto concerne la richiesta di un credito quadro di 50 milioni di fr. per il periodo 2013-2019 destinato a interventi di manutenzione programmata finalizzati al risanamento energetico e all'adeguamento alle normative vigenti di diversi edifici di proprietà dello Stato. Nell'ambito della politica di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del Cantone Ticino, esso rappresenta la prosecuzione del primo credito di 38 milioni di fr. licenziato con il messaggio n. 5976 del 10 ottobre 2007.

Risulta oggi chiaramente prioritaria la necessità di superare una politica di gestione della manutenzione basata sull'emergenza o su un'attività di programmazione caratterizzata da estrema frammentazione. Si tratta quindi di attuare adeguate strategie gestionali finalizzate al perseguimento dell'ottimizzazione del ciclo di vita degli edifici, assicurandone la fruibilità grazie al costante adeguamento funzionale, tecnologico e normativo. A questa esigenza si è risposto sviluppando strumenti manutentivi radicalmente nuovi, sperimentando e adottando un approccio metodologico-operativo imperniato su affidabili basi tecnico-scientifiche e tecnico-normative che hanno consentito di realizzare nel tempo un progetto/processo innovativo nell'ambito della gestione della manutenzione esteso a tutto il ciclo di vita del patrimonio immobiliare.

## **2. IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO**

### **2.1 Introduzione**

Per esigenze di sintesi, nel presente rapporto ci si limiterà a riassumere gli aspetti essenziali, rimandando per maggiori dettagli al messaggio governativo.

Il processo per una corretta gestione della manutenzione del patrimonio immobiliare si fonda su una serie di procedure e attività, con l'obiettivo di decidere a priori le modalità attraverso le quali effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (per una descrizione dettagliata si rinvia ai capitoli 1.1 e 1.2 del messaggio).

Ogni strategia integra le altre senza annullarle. La selezione della politica manutentiva più opportuna sarà pertanto frutto di un'approfondita analisi di aspetti di natura sia tecnologica sia organizzativa. Il credito quadro di manutenzione programmata, che figura nel conto degli investimenti, copre l'ambito della manutenzione straordinaria per quegli edifici il cui processo di decadimento o di obsolescenza normativa ha oramai raggiunto livelli tali da comprometterne la funzionalità e per i quali l'esecuzione degli interventi necessari non è sostenibile con le sole risorse finanziarie disposte nel conto di gestione corrente.

In caso di accresciute o mutate esigenze logistiche e funzionali dei servizi beneficiari (Dipartimenti), dalle quali risultano altre opere quali ampliamenti e trasformazioni, anche il genere di intervento varierebbe di contesto strategico, divenendo di riqualificazione. Detti interventi, maggiormente onerosi, verranno stralciati dalla strategia di manutenzione straordinaria per essere finanziati tramite specifici messaggi governativi.

#### **2.1.1 La valutazione dello stato di conservazione degli edifici**

L'analisi degli edifici è stata effettuata secondo il metodo EPIQR (*Energy Performance, Indoor environmental Quality and Retrofit*) opportunamente calibrato per lo studio dei complessi scolastici ed amministrativi (metodo EPIQR+). Essa prevede una valutazione globale dell'edificio realizzata per mezzo dell'osservazione degli elementi che costituiscono l'edificio o di parte di essi. L'applicazione del metodo EPIQR+ permette di

identificare problemi, di definire le priorità d'intervento, di determinare l'evoluzione probabile del degrado delle componenti nel caso non fosse preso alcun provvedimento e di valutare l'evoluzione dei costi di ripristino che ne deriverebbero. Conosciuti i problemi, è quindi possibile stabilire l'opportunità e il programma degli interventi, la cui valutazione economica è inizialmente stabilita dal metodo sulla base di lavori standard.

## **2.2 Bilancio del credito quadro 2007-2012**

Si tratta del credito di 38 milioni di fr. licenziato con il messaggio n. 5976 del 10 ottobre 2007 (decreto legislativo del 17 dicembre 2007).

Successivamente alla concessione di questo credito, si è assistito a un'importante mutazione del quadro normativo di riferimento, dovuta in particolare alle nuove norme in materia energetica introdotte nel settembre 2008 attraverso il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) e, conseguentemente, ad alcuni importanti aggiornamenti delle norme SIA relativi ai nuovi parametri per gli standard Minergie (entrati in vigore nel 2009).

Questi nuovi standard energetici hanno introdotto prescrizioni restrittive per gli interventi di risanamento degli edifici, che implicano un considerevole aumento dei costi di intervento, imprevisto e imprevedibile al momento della redazione del messaggio.

Sono inoltre risultate accresciute pure le esigenze in materia di sicurezza generale attraverso la revisione della Norma SIA 358 "Parapetti" e le prescrizioni antincendio.

Questi mutamenti hanno di fatto imposto una nuova analisi degli indirizzi realizzativi degli interventi, imponendone la riprogettazione integrale e la ricalcolazione su nuove basi.

## **2.3 Le opere realizzate nel periodo 2007-2012**

Gli interventi sono presentati in due tabelle separate alle pagine 14, 15 e 17 del messaggio, così da poter distinguere le opere originariamente incluse nel messaggio di manutenzione programmata da quelle non previste e avviate successivamente in ragione sia di nuove esigenze e urgenze rilevate, sia di opportunità riscontrate per sfruttare al meglio le sinergie nel completare interventi in corso.

### ***2.3.1 Le opere realizzate o in corso d'opera considerate nel messaggio n. 5976***

La tabella riportata alle pagine 14 e 15 del messaggio illustra le opere realizzate negli anni 2007-2012 e quelle ancora in corso d'opera finanziate con il credito quadro concesso con il messaggio n. 5976.

Lo stato contabile riferito al 31.12.2012 delle opere realizzate e in corso d'opera ammonta a fr. 25'534'027.-, a fronte di un importo preventivato di fr. 25'770'000.-.

Per alcuni progetti il preventivo e la spesa consuntivata o prevista sono nettamente inferiori rispetto al costo indicato nel messaggio. In questi casi si è proceduto a interventi parziali rispetto a quanto previsto inizialmente nel messaggio, di regola eseguiti su singoli elementi costruttivi. Alcuni interventi, infine, sono previsti lungo più fasi e la loro pianificazione è stata perfezionata nel corso del quadriennio. Si tratta dei casi dell'Istituto cantonale di economia e commercio di Bellinzona e delle Scuole medie di Agno, di Giubiasco e di Gordola, tutti interventi su strutture che si prevede di completare attraverso il credito quadro richiesto con il messaggio n. 6757.

### **2.3.2 Opere originariamente non considerate nel messaggio, ma integrate successivamente nel credito quadro**

Trattandosi di un credito quadro non era possibile fornire un elenco definitivo delle opere, in quanto lo scopo del credito era anche quello di far fronte alle esigenze che avrebbero potuto sorgere successivamente.

Le opere in questione sono otto – si veda la tabella a pagina 17 del messaggio - e hanno sostituito altrettante opere previste nel messaggio n. 5976 e per le quali si è deciso un differimento o un ripensamento, sia perché ritenute meno prioritarie conseguentemente alle valutazioni di dettaglio, sia perché oggetto di nuove valutazioni di più ampio respiro.

Questi interventi, non previsti inizialmente nel messaggio, si sono resi necessari e hanno potuto essere realizzati in sostituzione degli investimenti differiti o abbandonati con nuove opere (vedi pagine 18 e 19 del messaggio), considerata l'urgenza e/o l'assoluta necessità e l'indifferibilità degli stessi (in particolare per quanto riguarda la messa in sicurezza).

### **2.3.3 Bilancio complessivo**

Complessivamente la spesa assunta si attesta a fr. 36'735'994.- (stato al 31 dicembre 2012), la quale, aggiungendo crediti già impegnati per fr. 1'113'601.-, raggiunge fr. 37'849'595.- su un importo concesso pari 38 milioni di fr.. Il residuo è puramente contabile in quanto i crediti di impegno sono relativi a opere e interventi in corso o in avanzata fase di progettazione.

A livello procedurale, il credito quadro 2007-2012 prevedeva una delega alla Sezione della logistica per quanto riguarda lo stanziamento dei singoli crediti di impegno. Questa procedura ha permesso di operare con una certa flessibilità all'interno di una modalità che può essere ritenuta poco trasparente ed eccessivamente responsabilizzante per la Sezione della logistica. Per questa ragione, nell'ambito del credito quadro oggetto del presente messaggio, sono proposte nuove modalità per l'adozione dei singoli crediti di impegno (art. 2 del decreto legislativo annesso al messaggio n. 6757), introducendo una delega specifica al Consiglio di Stato. Il Governo dovrà in questo senso autorizzare la spesa per le singole opere o parte di esse sulla base delle risultanze progettuali di ogni intervento.

## **3. CREDITO QUADRO 2013-2019: LE OPERE PREVISTE**

### **3.1 Quadro generale**

Il presente messaggio rappresenta la naturale prosecuzione della politica di manutenzione avviata nel 2002 con il progetto AES "Analisi edifici scolastici" e concretizzata con un primo progetto tramite l'adozione del credito quadro per la manutenzione programmata 2007-2012 (messaggio n. 5976).

La scelta degli edifici è avvenuta in tre fasi (si veda il messaggio alle pagine 20, 21 e 22):

#### **1. Prima fase**

Sono state analizzate le diverse tipologie costruttive presenti sul territorio del Cantone Ticino, considerandone anche la differente ubicazione.

#### **2. Seconda fase**

La selezione è stata impostata su un criterio di urgenza, ossia identificando gli edifici che palesano particolari criticità in termini di degrado e obsolescenza e pertanto

caratterizzati da costi eccessivamente alti, segno questo di un degrado oramai accelerato e di un livello di qualità minima non più garantita.

### 3. Terza fase

Sono infine stati considerati anche aspetti di opportunità, quali la realizzazione di sinergie tra esigenze di natura diversa, ad esempio la realizzazione di sistemazioni logistiche e la necessità di risanare o ristrutturare l'edificio oggetto di intervento funzionale.

Un ulteriore criterio di selezione degli edifici sui quali intervenire riguarda l'eventuale presenza di amianto al loro interno. L'eliminazione dell'amianto floccato è stata oggetto di un primo programma di interventi di risanamento degli edifici oramai concluso; non dovrebbero quindi più sussistere pericoli di un rilascio spontaneo di fibre di amianto negli ambienti. Il rischio oggi riguarda infatti soltanto il potenziale rilascio di fibre causato prevalentemente dalla manipolazione di elementi contenenti amianto.

Come prevede l'art. 3 dell'Ordinanza sulla sicurezza e la protezione della salute dei lavoratori nei lavori di costruzione (OLCostr), la pianificazione dei lavori di costruzione deve essere preceduta da adeguate analisi atte ad accertarne l'eventuale esistenza.

Nella tabella inserita nel messaggio alle pagine 21 e 22 sono elencati gli edifici previsti nel credito quadro 2013-2019 e sono presentate le relazioni esistenti con i progetti considerati nei crediti AES, nel credito quadro di manutenzione programmata degli investimenti (MP) 2007-2012 e quelli effettuati con crediti specifici di costruzione.

### **3.2 Opere e interventi previsti dal presente messaggio**

L'indirizzo principale della strategia di manutenzione straordinaria oggetto del credito quadro 2013-2019 risiede nel parziale risanamento energetico degli edifici e nel loro adeguamento normativo. Qui di seguito è riportato l'elenco degli edifici considerati nel credito quadro 2013-2019.

Agno	Scuola media (edificio scolastico, palestre, piscina)
Arbedo-Castione	Scuola media (edificio scolastico, palestra, piscina)
Barbengo	Scuola media (edificio scolastico)
Bellinzona	Stabile amministrativo Torretta, blocco D
Bellinzona	Istituto Cantonale di economia e commercio
Cadro	Penitenziario Cantonale
Faido	Pretorio
Giubiasco	Scuola media (edificio scolastico)
Gordola	Scuola media (palestra, mensa e aula magna)
Savosa	Liceo Lugano 2 (palestre)
Stabio	Scuola media (edificio scolastico)
Viganello	Stabile amministrativo Luganetto

Una parte minore del credito quadro sarà destinato al risanamento degli impianti di tecnica sanitaria e di combustione a gasolio e gas, nel rispetto dell'Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico (OIAT), su tutta una serie di edifici. Questi interventi sono illustrati in dettaglio da pag 31 e 32 del messaggio. Sono altresì previsti singoli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa presso diversi stabili che non possono essere finanziati con i normali crediti di gestione corrente in quanto eccessivamente onerosi; detti interventi completeranno le operazioni di manutenzione corrente (annuali), ottimizzando l'efficienza e la conservazione della funzionalità dei beni. Questi sono illustrati in dettaglio alle pagine 33 e 34 del messaggio.

### 3.3 Il fabbisogno finanziario

La stima dei costi rappresenta una prima valutazione dei costi manutentivi paragonabile alla stima dei costi della Norma SIA 102, con un grado di precisione del +/- 25%. La stima dei costi si riferisce ad interventi che non modificano le caratteristiche originali di edifici e componenti, ponendo le basi per la successiva necessaria progettazione e verifica dei costi con un grado di precisione del +/- 10/15%. Il fabbisogno finanziario teorico risultante dalle analisi fatte è importante e deve essere comunque sostenibile nel complesso del Piano finanziario 2012-2015 e 2016-2019. Il fabbisogno finanziario teorico è stato pertanto adeguato alle capacità realizzative della Sezione della logistica, relativamente al periodo in cui detti costi sono programmati, ponendosi in linea con la pianificazione finanziaria prevista per il periodo interessato.

Alcuni interventi presentati in questo messaggio sono previsti a cavallo tra due periodi di riferimento dei vari crediti quadro. È quindi del tutto probabile che alcuni progetti che saranno avviati con il credito quadro 2013-2019 dovranno essere completati successivamente nell'ambito di un ulteriore credito quadro di manutenzione programmata. Si valuta che anche in futuro il credito per la manutenzione straordinaria degli edifici dovrà assestarsi su un investimento annuo di circa 8-10 milioni di franchi, analogamente a quanto fino a oggi eseguito. Tale disponibilità non garantirà un pieno recupero della qualità edilizia originale, ma, attuando le adeguate sinergie in ambito di manutenzione ordinaria, permetterà di migliorarla, evitandone nel contempo il degrado e l'obsolescenza, e mantenendo il patrimonio immobiliare il più idoneo possibile alle funzioni e alle necessità cui è destinato. Non proseguire l'applicazione dell'attuale strategia di mantenimento del patrimonio immobiliare, oppure procrastinarla nel tempo, genererebbe un aumento dei costi futuri in ragione dell'avanzamento dello stato di degrado, riducendone nell'immediato la fruibilità e la sicurezza per gli utenti. I fabbisogni finanziari sono elencati di seguito.

#### 3.3.1 Edifici

Oggetto (ordine alfabetico per località)		Stima dei costi
E2320/2321	Agno, Scuola media (aule, palestre, piscina)	8'500'000.- CHF
E4101/4102/4316	Arbedo Castione, Scuola media (aule, palestra, piscina)	4'500'000.- CHF
E2083	Barbengo, Scuola media (edificio scolastico)	1'000'000.- CHF
E4012	Bellinzona, Stabile amministrativo Torretta, blocco D	1'400'000.- CHF
E4117	Bellinzona, ICEC	9'400'000.- CHF
E2001	Cadro, Penitenziario Cantonale	1'800'000.- CHF
E5004	Faido, Pretorio	2'700'000.- CHF
E4122	Giubiasco, Scuola media (edificio scolastico)	5'500'000.- CHF
E3054/3055	Gordola, Scuola media (palestra, mensa e aula magna)	3'000'000.- CHF
E2081	Savosa, Liceo Lugano 2 (palestre)	2'700'000.- CHF
E1054	Stabio, Scuola media (edificio scolastico)	2'000'000.- CHF
E2100	Viganello, Stabile amministrativo Luganetto	900'000.- CHF
1. Totale	Edifici	43'400'000.- CHF
2. Tolleranza	15% (+)	6'510'000.- CHF
3. Onorari	15% (di 1 + 2)	7'487'000.- CHF
4. IVA	8% (di 1 + 2 + 3)	4'592'000.- CHF
<b>5. Totale</b>	<b>Edifici (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>61'988'000.- CHF</b>

### 3.3.2 Risanamento impianti combustione e tecnica sanitaria

Oggetto (ordine alfabetico per località)		Stima dei costi
E2083	Barbengo, Scuola media	70'000.- CHF
E4023	Bellinzona, Stabile amministrativo Andreazzi	120'000.- CHF
E4026/4027	Bellinzona, Stabile Dragonato e laboratori	120'000.- CHF
E3049	Losone, Scuola media (palestra)	350'000.- CHF
E2009	Lugano, Stabile Bossi	130'000.- CHF
E1072	Mendrisio, OSC centrale termica e lavanderia	85'000.- CHF
E1078	Mendrisio, OSC stabile Mottino	20'000.- CHF
E1085	Mendrisio, OSC villa Ortensia	65'000.- CHF
E1054	Stabio, Scuola media	250'000.- CHF
E2100	Viganello, Stabile amministrativo Luganetto	290'000.- CHF
Diverse sedi	Risanamento serbatoi olio combustibile interrati o dismissione	300'000.- CHF
<b>6. Totale</b>	<b>Risanamento impianti combustione e tecnica sanitaria</b>	<b>1'800'000.- CHF</b>

### 3.3.3 Interventi di manutenzione migliorativa

Genere intervento		Stima dei costi
Diverse sedi	Interventi di manutenzione migliorativa edile	3'000'000.- CHF
Diverse sedi	Adeguamento installazioni elettriche alle normative RaSi	1'000'000.- CHF
Diverse sedi	Bonifica da materiali pericolosi	1'000'000.- CHF
<b>7. Totale</b>		<b>5'000'000.- CHF</b>

Il totale complessivo del fabbisogno finanziario necessario alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e migliorativa nonché del risanamento degli impianti di combustione e di tecnica sanitaria previsti nel presente messaggio si attesta a fr. 68'788'000.- Come detto, compatibilmente alle disponibilità finanziarie limitate del Cantone e tenuto conto delle capacità realizzative (programmazione dei lavori), della Sezione della logistica, l'importo complessivo è adeguato in fr. 50'000'000.- (di cui 43.2 milioni per edifici, 1.8 milioni per impianti e 5 milioni per la manutenzione migliorativa). Le opere sono state ripartite negli anni tenendo in considerazione le esigenze di PFI; si osservi gli schemi alle pagine 36 e 37 del messaggio.

## 3.4 Conseguenze finanziarie degli interventi

Gli interventi previsti sull'involucro degli edifici permetteranno una riduzione sia delle perdite termiche – che consentiranno a loro volta di realizzare un risparmio energetico valutato almeno al 30-40% dei consumi attuali – sia dei costi di manutenzione a gestione corrente in particolare per quanto attiene alla strategia correttiva. Difatti, i costi della manutenzione cosiddetta "a guasto" sono tipicamente concentrati sugli elementi compresi nel presente messaggio. A titolo abbondanziale e comparativo, si può già comunque affermare che grazie all'introduzione nell'anno 2007 dell'attuale politica di manutenzione, tali costi si sono ridotti di ben 8-10 volte rispetto ai periodi di gestione precedenti, a fronte però di una costante spesa a gestione corrente di manutenzione preventiva.

A pagina 38 del messaggio sono riportati i dati di spesa e il numero degli interventi a guasto, realizzati a partire dall'anno 2002 e fino al 31.12.2012 per quanto attiene alla manutenzione correttiva. I dati mostrano un totale di interventi su 11 anni di 40'360, con una media di circa 6'460 casi dall'anno 2002 all'anno 2006, a fronte di una media di circa

1'340 casi a partire dall'anno 2007, anno in cui è stata introdotta la nuova strategia di manutenzione "AES", e fino al 2012.

#### **4. LE VALUTAZIONI DELLA COMMISSIONE**

Nell'ambito dell'esame del presente messaggio, la Commissione della gestione e delle finanze ha deciso di non entrare nel merito della gestione dell'ultimo credito quadro 2007 - 2012 pari a 38 milioni di fr. (oggetto del messaggio n. 5976 del 10 ottobre 2007) gestito dalla Sezione della logistica, in quanto è al vaglio della Commissione parlamentare d'inchiesta sulla Sezione della logistica (CPIL).

Con questo approccio la Commissione della gestione e delle finanze ha voluto focalizzare l'esame commissionale sull'attività futura della Sezione della logistica, tralasciando quindi quanto pregresso. Il presente credito rappresenta la naturale prosecuzione della politica manutentiva avviata nel 2002 dal Cantone e proseguita con successo col credito quadro precedente (messaggio n. 5976), che ha permesso a partire dal 2007 di implementare il progetto strategico "AES"; i risultati di quest'ultimo, positivi, sono percepibili sia dal profilo della riduzione energetica attuata sia dal numero degli interventi a guasto effettuati a partire dall'anno 2002 e fino al 31.12.2012 per quanto riguarda la manutenzione correttiva. Come citato in coda al precedente capitolo, i dati mostrano che in 11 anni sono stati compiuti 40'360 interventi, con una media di circa 6'460 casi fino all'anno 2006 a fronte di una media di circa 1'340 casi a partire dall'anno 2007 (anno in cui è stata introdotta la nuova strategia di manutenzione "AES") e fino al 2012.

L'indirizzo principale della strategia di manutenzione straordinaria (o manutenzione programmata degli investimenti), alla base di questo messaggio, mira a contrastare l'obsolescenza tecnica e normativa degli edifici ripristinandone le condizioni di funzionamento originali o adeguate agli standard attuali, ciò in particolare attraverso interventi sostitutivi, il parziale risanamento energetico e l'adeguamento al quadro normativo degli edifici, segnatamente la messa in sicurezza delle strutture e la bonifica dalla presenza di materiali pericolosi.

Una parte minore del credito riguarda sia il risanamento degli impianti di tecnica sanitaria e di combustione sia singoli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa, non finanziabili con i crediti di gestione corrente in quanto eccessivamente onerosi.

La Commissione della gestione e delle finanze ha preso atto dell'urgenza di buona parte delle realizzazioni contenute nell'elenco delle opere di manutenzione programmata, in quanto definite sulla base di una programmazione finalizzata a minimizzare i conflitti che possono insorgere nel dover far convivere l'attività dei cantieri con quelle presenti nelle strutture, in particolare per quanto concerne gli interventi presso stabili scolastici, la cui realizzazione va principalmente concentrata durante il periodo estivo sfruttando la sospensione delle attività.

La Commissione ha potuto verificare la corretta diagnosi dello stato degli immobili effettuata dalla Sezione della logistica quale base di definizione del credito quadro, eseguita con il metodo EPIQR+, che prevede la valutazione globale dell'edificio per mezzo dell'osservazione degli elementi che costituiscono l'edificio stesso o di parti di esso. Con questo metodo vengono identificati i problemi, definite le priorità di intervento e valutati i costi di ripristino con un grado d'approssimazione di +/- 25%. Una tale valutazione possiede quale obiettivo generale quello di definire le condizioni quadro di intervento, ponendo le basi per la progettazione esecutiva degli stessi.



Alcuni oggetti contenuti in questo credito quadro erano già presenti in quello precedente, per cui rappresentano delle fasi successive per la continuità degli interventi realizzati. Alcuni oggetti presenti nel precedente credito quadro hanno subito nel decorso di tempo degli interventi parziali per dare priorità a interventi su altri stabili che nel frattempo hanno evidenziato la necessità di interventi d'urgenza a seguito di eventi nuovi o di opportunità realizzative scaturite in corso d'opera o manifestatesi in seguito, ciò anche a causa della modifica del quadro normativo di riferimento (introduzione del RUEn). È del tutto probabile che analoghe situazioni si ripresenteranno anche nel decorso di questo credito. Il credito quadro va quindi considerato come uno "strumento d'indirizzo" all'interno del quale i vari crediti saranno approfonditi separatamente per singolo oggetto e sottoposti singolarmente da parte della Sezione della logistica all'approvazione del Governo, il quale riceve con questo credito quadro la delega per l'adozione dei vari crediti d'impegno, modificando la prassi adottata con l'approvazione del credito precedente, che prevedeva una delega alla Sezione della logistica. Con questa nuova impostazione si vuole responsabilizzare meglio il Consiglio di Stato, che potrà con ciò verificare il coordinamento delle esigenze dei vari settori coinvolti nelle realizzazioni.

La Commissione ha preso atto con soddisfazione che gli sforzi profusi con il credito quadro precedente hanno permesso di concludere il programma di eliminazione delle presenze di floculato di amianto negli stabili trattati. Con questo nuovo credito quadro si continuerà questo programma intervenendo nel risanamento dell'amianto conglomerato.

Pure degna di nota l'attenzione dimostrata dalla Sezione della logistica verso le opportunità di produzione di energie alternative nell'ottica di contribuire al perseguimento da subito delle strategie contenute nel nuovo Piano energetico cantonale, che ha spinto la Sezione della logistica a studiare e pianificare soluzioni di produzione di energia fotovoltaica in collaborazione con AET.

## 5. CONCLUSIONI

Con l'approvazione del presente messaggio, la Commissione della gestione e delle finanze vuole confermare l'attuale politica di manutenzione adottata nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare, che permette di ridurre il rischio di degrado e di invecchiamento del patrimonio. L'attività di manutenzione basata su questi nuovi strumenti diagnostici ha nel recente passato permesso di ridurre, rispetto al periodo antecedente il 2007, di ben 8-10 volte i costi di manutenzione corrente correttiva (a guasto), a fronte però di una costante necessità di garantire una spesa a gestione corrente per la manutenzione preventiva e di investimento per la manutenzione programmata.

Considerato lo stato del patrimonio immobiliare del Cantone, la Commissione invita il Consiglio di Stato a voler proporre in futuro l'importo totale complessivo del fabbisogno finanziario valutato per i relativi interventi di manutenzione – importo che, per quanto concerne il presente messaggio, ammonterebbe a quasi 69 milioni di franchi –, ciò allo scopo di evitare il rischio di cumulare un debito occulto in tale ambito.



Fatte queste considerazioni e preso atto che la parte di credito di 23.9 milioni di fr. risulta inserita nel PFI 2012-2015 (la parte rimanente si estenderà sul PFI successivo), la

Commissione della gestione e delle finanze invita il Parlamento ad approvare il presente rapporto, il messaggio governativo e l'annesso Decreto legislativo concernente la concessione, per il periodo 2013-2019, di un credito quadro per un importo complessivo di fr. 50'000'000.- destinato a interventi di manutenzione programmata finalizzati al risanamento energetico ed all'adeguamento normativo cogente di diversi edifici di proprietà dello Stato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Walter Gianora, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Bignasca A. -

Brivio - Chiesa - Dadò - Foletti - Garobbio -

Guerra - Guidicelli - Kandemir Bordoli -

Lurati S. - Savoia - Solcà - Vitta