

Messaggio

numero	data	Dipartimento
7604	5 dicembre 2018	FINANZE E ECONOMIA / ISTITUZIONI
Concerne		

Stanziamiento di un credito complessivo di franchi 11'735'000 per l'avvio della progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e per progetti correlati per l'allestimento delle sedi provvisorie e autorizzazione a sottoscrivere i contratti di locazione per le sedi provvisorie

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di un credito complessivo di investimento di fr. 11'735'000 suddivisi in:

- 3'870'000 franchi per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno;
- 1'815'000 franchi per la progettazione e adeguamento della sede provvisoria delle Preture di Locarno, della Corte di appello e revisione penale;
- 3'550'000 franchi per la progettazione e l'adattamento della sede provvisoria della Polizia cantonale;
- 1'665'000 franchi per la progettazione e l'adattamento della sottosede del Centro professionale commerciale (CPC) di Locarno;
- 835'000 franchi per la progettazione e la sistemazione della sede degli uffici forestali del 4° e 8° circondario;

Chiediamo inoltre la vostra autorizzazione a sottoscrivere i contratti di locazione per le sedi provvisorie e altri spazi destinati in via definitiva al CPC di Locarno:

- la sede delle Preture di Locarno e della Corte di appello e revisione penale per un affitto annuo di franchi 376'000;
- gli spazi accessori, posteggi e depositi, della sede della Polizia cantonale per un affitto annuo di franchi 65'800, spese accessorie escluse;
- la sottosede del CPC per un affitto annuo di franchi 70'000, spese accessorie escluse.

1. INTRODUZIONE

L'esigenza di ristrutturare lo stabile del Pretorio era già stata evidenziata nell'ambito del messaggio governativo n. 4555 del 9 luglio 1996, inerente la concessione dei crediti per il concorso e la progettazione del palazzo amministrativo di Locarno. L'edificazione di questo stabile ha permesso di riorganizzare la logistica dei Servizi del locarnese e rivedere e migliorare l'assetto dei Servizi della Magistratura e della Polizia all'interno del Pretorio.

Nell'agosto del 2003 la Sezione della logistica ha presentato il rapporto di programmazione relativo alla ristrutturazione del palazzo del Pretorio che permetteva di completare la seconda fase della pianificazione logistica del locarnese. Il documento illustrava un'occupazione completa da parte del Dipartimento delle istituzioni con la presenza della Magistratura (Preture di Locarno, Ministero pubblico, aula penale), della Polizia (Giudiziaria e Gendarmeria) e del Servizio regionale degli stranieri, quest'ultimo recentemente unificato a Bellinzona.

Nel 2005, il Consiglio di Stato ha deciso di valutare la possibilità di collocare a Locarno la sede del Museo del territorio, in particolare di insediare presso il Pretorio l'amministrazione, gli spazi di ricerca, i laboratori e il centro documentale. Gli approfondimenti si conclusero con esito negativo nel dicembre 2009 con il Rapporto al Gran Consiglio sulle direttive e sul piano finanziario 2008-2011.

Successivamente il Consiglio di Stato ha licenziato il messaggio n. 6304 del 25 novembre 2009, approvato con decreto legge del 24 febbraio 2010 (BU 39/2010, pp. 262), concernente la richiesta di un credito di fr. 1'250'000 per la sistemazione logistica del Palazzo del Pretorio di Locarno per consentire l'avvio dell'attività della CARP.

Nel corso del 2010 il Consiglio di Stato ha incaricato la Sezione della logistica di aggiornare i contenuti del rapporto di programmazione del 2003 citato in precedenza, con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare dell'Amministrazione cantonale e di procedere a un risanamento completo del palazzo del Pretorio. I Dipartimenti che già occupavano il Pretorio hanno quindi definito i futuri contenuti del Palazzo, basandosi principalmente sulle pianificazioni strategiche di settore, con particolare riferimento al Masterplan logistico della Polizia cantonale adottato dallo scrivente Consiglio il 19 agosto 2014.

Nel 2016 sono avvenuti nel palazzo del Pretorio alcuni dissesti che hanno interessato una parte circoscritta dell'edificio. Dopo l'immediata messa in sicurezza è stata avviata una diagnosi tecnica dello stato di conservazione dell'immobile. La diagnosi ha evidenziato delle problematiche diffuse in particolare relative alle strutture e all'impiantistica.

Tramite risoluzione governativa n. 2013 dell'11 maggio 2016 e n. 2004 del 2 maggio 2018, il Consiglio di Stato ha concesso alla Sezione logistica un anticipo di credito complessivo di fr. 200'000 necessario per la realizzazione degli studi strategici e di fattibilità nonché per l'allestimento del Rapporto di programmazione e del Messaggio governativo per la richiesta dei crediti necessari all'attuazione del progetto. Il Rapporto di programmazione definitivo è stato approvato con nota a protocollo n. 142/2018 del 21 novembre 2018.

Per eseguire i lavori di risanamento del Pretorio sarà necessario liberarlo completamente rendendo indispensabile la locazione e l'adattamento di spazi quali sedi temporanee.

La Sezione della logistica e il Dipartimento delle istituzioni hanno innanzitutto valutato le varianti di collocamento presso immobili di proprietà Stato o comunali oppure la realizzazione di strutture provvisorie prefabbricate su sedimi demaniali. Queste ipotesi sono però state accantonate perché le premesse, pianificatorie e/o finanziarie, non erano date. Sono quindi state verificate soluzioni presso stabili già in locazione all'Amministrazione cantonale, tra le quali l'insediamento presso l'attiguo stabile La Ferriera e anche altri immobili di terzi disponibili sul mercato immobiliare locarnese.

Le varie sistemazioni previste coinvolgono anche l'istituto scolastico del CPC il quale, come previsto dalla pianificazione del DECS, conclude il processo di avvicinamento delle unità distaccate verso la sede primaria in via Cappuccini.

2. LA RISTRUTTURAZIONE DEL PRETORIO DI LOCARNO

2.1 Cenni storici

Con l'arginatura del fiume Maggia, da Solduno alla foce, fu possibile la realizzazione del Quartiere Nuovo che contribuì a dare al borgo un'impostazione cittadina sul finire del XIX e l'inizio del XX secolo. Insieme alla realizzazione dell'organizzazione ad assi ortogonali del nuovo insediamento, a fornire la dimensione urbana di Locarno all'inizio del '900, furono altre opere ed edifici pubblici quali la stazione ferroviaria, l'edificio delle poste, il Teatro, il Pretorio, ecc.

Il palazzo del Pretorio, progettato nel 1908 da Ferdinando Bernasconi sr. su incarico del Governo cantonale e inaugurato nel 1910, raffigura il principale edificio rappresentativo del *Quartiere Nuovo* e della città di quel periodo paragonabile solo all'edificazione del coevo Palazzo degli studi di Lugano.

Con un'architettura esterna ispirata alle severe linee del periodo classico esibisce però delle ampie vetrate nei risalti centrali e laterali e, come per il citato Palazzo degli studi, presenta una delle prime applicazioni per il Cantone Ticino del cemento armato portante mascherato da decori classici.

L'edificio con pianta a forma di "E", posto a confine con tre vie, presenta un risalto centrale con scalone accesso, atrio colonnato, sala delle udienze con ampie vetrate e attico con pinnacoli. Sul retro del corpo centrale, il vano scale è caratterizzato da vetrate policrome.

Le decorazioni artistiche e architettoniche tradizionali e in particolare i bassorilievi del corpo principale di facciata simboleggianti la giustizia sono state eseguite dallo scultore Ettore Rossi e dal pittore Ugo Zaccheo.

L'edificio fu ampliato a due riprese sul retro, nel '38-40, prolungando le due ali riprendendone i volumi e le fattezze originali e chiudendo la corte con un corpo a un piano. Quest'ultimo sostituito nel 1977 da un prefabbricato in metallo.

Rappresentazione grafica delle tappe di edificazione



L'importanza monumentale dell'edificio e della sua posizione rappresentativa nel quartiere Rusca è sancita attraverso l'Inventario federale degli insediamenti d'importanza nazionale da proteggere (ISOS, scheda n. 4.0.4 – categoria A) mentre a livello cantonale è stata proposta una tutela ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) nell'ambito dell'esame preliminare del 16.08.2016 della Variante di piano regolatore concernente la tutela dei beni culturali di Locarno (v. scheda UBC A9281 e relativo perimetro di rispetto cantonale - scheda PRisp1920).

2.2 Caratteristiche della ristrutturazione del Pretorio

A oltre cent'anni dalla sua costruzione, il palazzo pretorile, mostra un avanzato indice di obsolescenza e degrado tali da non più garantire la necessaria la sicurezza degli ambienti interni e compromettere il carattere istituzionale e rappresentativo della sede delle Istituzioni giudiziarie e della Polizia.

Occorre risalire al 1977, in occasione della ricostruzione e ampliamento del corpo prefabbricato di chiusura della corte, per registrare rilevanti interventi edilizi di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e aggiornamento funzionale. Nel 2009 fu stanziato un credito di 1,25 mio di franchi per l'intervento circoscritto alla sola sistemazione e realizzazione degli spazi necessari alla Corte di appello e di revisione penale.

Nel frattempo le frequenti esondazioni del lago e le importanti realizzazioni edilizie circostanti sul finire del secolo scorso e i primi anni del 2000 hanno contribuito al deterioramento dell'edificio.

Sono da segnalare, nel settembre del 2016, alcuni sfaldamenti degli intonaci dei soffitti dei corridoi, che, rovinando sul sottostante soffitto ribassato, hanno determinato il crollo concatenato delle strutture posticce. Sono state avviate senza indugio le prime verifiche visive sull'intero edificio e simultaneamente le immediate opere di messa in sicurezza nelle aree toccate dai crolli, misure poi estese ad altre aree coperte da soffitti potenzialmente instabili.

Parallelamente è stata avviata una diagnosi tecnica globale e di valutazione delle priorità d'intervento con l'obiettivo di porre le basi conoscitive e decisionali finalizzate alla pianificazione operativa degli interventi di messa in sicurezza prima e poi di restauro. Il documento definitivo, consegnato nel marzo 2017, oltre a chiarire definitivamente lo stato dell'immobile e le condizioni quadro d'intervento, individua, due periodi operativi distinti:

- il primo, da realizzarsi entro 1 – 2 anni, finalizzato ad attuare uno scenario di sicurezza obbligatorio per quegli aspetti assolutamente non procrastinabili atti a garantire l'abitabilità residua e predisporre le sedi transitorie per permettere di liberare completamente lo stabile. Gli interventi primari in questione riguardano in particolare la ridistribuzione dei carichi interni, soprattutto quelli degli archivi, la stabilizzazione dei decori delle facciate e il monitoraggio delle fessure strutturali manifestatesi tra l'edificazione del 1910 e quella del 1938:
- il secondo prevede uno scenario a lungo termine per il prolungamento del ciclo di vita di 45-50 anni considerando le condizioni di bene culturale tutelato. I predetti vincoli si completano con l'assunzione dei parametri di valorizzazione del patrimonio immobiliare statale con particolare sensibilità al recupero della rappresentatività della sede dei servizi della Magistratura.

Il concetto dovrà considerare la ristrutturazione integrale nel rispetto della sostanza effettivamente conservabile, innovando la qualità edilizia secondo i criteri del restauro

conservativo e rendendo l'edificio pienamente conforme al quadro normativo vigente e alle esigenze dei servizi.

Le condizioni di protezione vincolano le porzioni del palazzo del Pretorio edificate nel 1910 e nel 1940, mentre lasciano la possibilità di demolizione dell'edificio fabbricato nel 1970. Le parti tutelate saranno oggetto di un intervento sostanzialmente conservativo, di restauro e recupero della sostanza storica, ammettendo deroghe al regolamento RUEn e alle normative tecniche di riferimento, la cui stretta applicazione potrebbe inficiare l'orientamento conservativo del restauro. Le proposte d'intervento faranno riferimento alle regole del buon restauro e si baseranno, in generale, sui principi del restauro applicati per interventi su monumenti protetti (cfr. Commissione federale dei monumenti storici, Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera, Zurigo, 2007). Esse saranno verificate e concordate con l'Ufficio dei Beni culturali (UBC).

Anche nel tessuto cittadino il palazzo del Pretorio tornerà a presentarsi quale elemento di riferimento urbano come all'inizio del '900 assumendo soprattutto, con l'affaccio su via della Pace, il ruolo rappresentativo delle istituzioni cantonali.

2.3 Le esigenze

Nella tabella seguente, riservata la verifica al momento dell'allestimento del concorso di progettazione, sono riportate le esigenze dei servizi che saranno ubicati nel Pretorio dopo la ristrutturazione.

Tabella 1: Servizi e fabbisogni che saranno collocati nel Pretorio

Servizi		N° collaboratori PPA / persone	Superficie m ²	Osservazioni
Pretura campagna		7.5 / 8	319	Sale udienze, uffici e archivi
Pretura città		5.5 / 7	299	Sale udienze, uffici e archivi
Preture campagna e Città		-	180	Locali condivisi
Aula penale			125	
Ministero Pubblico		-	18	Ufficio di supporto per processi a Locarno
Polizia	Gendarmeria	turnistica	494	Uffici, locali interrogatorio e di servizio
	Polizia giudiziaria	turnistica	360	Uffici, locali interrogatorio e di servizio
	Servizio Gestione Detenuti (SGD)		96	Spazi per la gestione dei fermi di Polizia
	Locali comuni		348	Spogliatoi, depositi e locali di servizio
Totale richiesta spazi amministrativi		79	2'114	
Parcheggi + box			200	33 parcheggi e 2 box

3. LE SOLUZIONI TRANSITORIE

Per attuare la ristrutturazione del Pretorio è necessario liberare completamente gli spazi interni, ragione per la quale è indispensabile predisporre delle sedi transitorie per i Servizi attualmente insediati nello stabile. Le sedi provvisorie saranno allestite immediatamente dopo l'approvazione del presente messaggio e saranno attive per tutta la durata dei lavori, fino alla riconsegna degli spazi rinnovati.

I servizi attualmente attivi presso il Pretorio e che dovranno trovare una soluzione transitoria sono i seguenti:

- Pretura Locarno-città
- Pretura Locarno-campagna
- Corte d'appello e di revisione penale
- Ministero Pubblico (ufficio di appoggio)
- Gendarmeria
- Polizia giudiziaria
- Ufficio stima

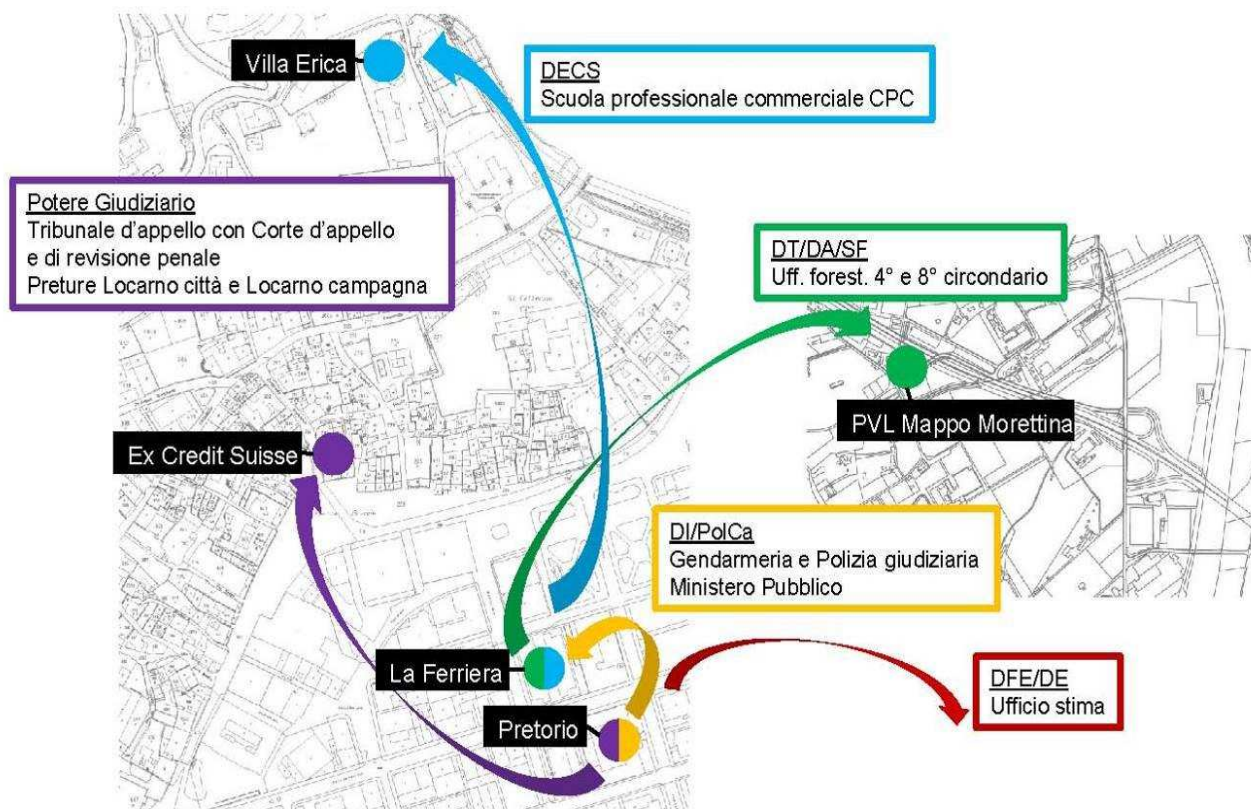
A seguito di questi spostamenti sarà necessario ricollocare i seguenti servizi:

- Centro professionale commerciale di Locarno
- Uffici forestali del 4° e 8° circondario

Le sedi provvisorie proposte sono le seguenti:

- L'ex sede del Credit Suisse, per l'alto standing, per le grandi superfici e per la posizione centrale, è stata individuata come sede adeguata ai bisogni del potere giudiziario di Locarno;
- La Ferriera, Blocco A e Blocco B, per le grandi superfici a disposizione, per i contratti d'affitto in essere e per gli spazi acquisibili nell'autorimessa si presta in modo ottimale all'insediamento della Polizia;
- L'insediamento della Polizia presso la Ferriera comporta la necessità di trovare una sede alternativa agli uffici forestali del DT che occupano parte dell'edificio. A tale scopo è stato individuato lo stabile degli uffici della Direzione dei lavori del sopraceneri (Piano Viario del Locarnese - PVL) a Tenero, già parzialmente occupato dagli Uffici dell'Area operativa del Sopraceneri;
- Con l'insediamento della Polizia presso la Ferriera, è previsto anche il trasferimento del CPC presso Villa Erica, situata nelle vicinanze della sede principale e degli spazi recentemente locati per all'Istituto Sant'Eugenio; questo permetterà la formazione di un comparto scolastico più integrato.

Lo schema sottostante espone la dinamica degli spostamenti e l'identificazione dei Servizi e delle sedi provvisorie individuate.



Di seguito sono descritte le sedi identificate per accogliere i servizi oggetto della riorganizzazione provvisoria rispettivamente definitiva nel caso della sottosede del CPC.

3.1 La sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse in Piazza Grande a Locarno

Si propone di trasferire i servizi della Magistratura presso gli edifici che fino a qualche anno fa ospitavano la banca Credit Suisse.

Il complesso si affaccia su Piazza Grande ed è attiguo al palazzo Marcacci del quale si potrà usufruire, durante l'inagibilità degli spazi del Pretorio, della sala del Consiglio comunale per le udienze della Magistratura.

Gli spazi sono particolarmente indicati per accogliere le Preture e i CARP poiché già predisposti di uno standing rappresentativo, con particolare riferimento all'edificio sito sul mapp. 314.

Il trasferimento dei Servizi cantonali comporterà l'adattamento degli impianti tecnici perché alcuni grandi spazi presenti nello stabile dovranno essere suddivisi in locali di dimensioni inferiori da destinare a uffici, a sale udienze, a sportelli per l'accoglienza dell'utenza. Sono inoltre previsti dei lavori di adeguamento della rete elettrica, ai sistemi della tecnica ambientale come pure l'aggiornamento e l'estensione del cablaggio informatico e dell'impianto di sicurezza. Per garantire un accesso ottimale al personale amministrativo sarà realizzato un ingresso autonomo direttamente da Piazza Grande.

Per le Preture è previsto l'acquisto di nuovo mobilio perché l'attuale dotazione è datata e in cattivo stato. L'arredo in dotazione alla CARP sarà invece completamente recuperato con l'aggiunta di alcuni elementi, in particolare per l'archivio attivo e per predisporre le postazioni di lavoro per i praticanti.

3.2 La sede della Polizia cantonale presso La Ferriera in via Luini a Locarno

S'intende trasferire la Polizia cantonale, l'ufficio di supporto del Ministero pubblico e l'Ufficio stima nell'adiacente stabile La Ferriera situato all'angolo tra via Luini e via Ciseri. L'immobile si presta ad accogliere questi servizi grazie alla disponibilità di adeguate superfici e alle condizioni relativamente vantaggiose dal profilo finanziario in virtù dei contratti di locazione sottoscritti nel 2011 per gli spazi dedicati alla "sottosede" del CPC di Locarno.

Inoltre le accresciute funzionalità richieste dalla Polizia saranno facilmente realizzabili grazie alla tipologia modulabile del complesso (p. es. compartimentazioni di sicurezza, collegamenti diretti con l'autorimessa, posteggi autonomi).

Gli interventi prevedono quindi la trasformazione dei moduli-aule esistenti in moduli-ufficio, con l'inserimento di nuovi setti divisorii. È inoltre prevista la realizzazione di alcune celle di fermo e degli spogliatoi, questi ultimi saranno ubicati negli spazi amministrativi oggi occupati dagli uffici dei forestali che presentano uno standard amministrativo.

Infine, saranno locati alcuni spazi ancora da compartimentare nei piani interrati dell'immobile da destinare a posteggio per le auto di servizio rispettivamente per i veicoli sequestrati e quali depositi per il materiale di corpo.

Considerata la specificità delle attività di Polizia, sarà necessario realizzare l'insonorizzazione dei locali interrogatori e prevedere dei locali di fermo e degli spazi accessori per la gestione delle persone trattenute, come pure la compartimentazione dei servizi ai piani, l'adattamento delle serrature, la messa in sicurezza con impianti di allarme (antintrusione e videosorveglianza) e la messa a disposizione di spazi protetti per il parco veicoli. L'arredo ora in dotazione alla polizia è vetusto e inutilizzabile, di conseguenza il mobilio per la sede provvisoria sarà di nuova acquisizione.

3.3 La sede degli uffici forestali del 4° e 8° circondario presso lo stabile della Direzione dei lavori del sopraceneri (PVL), in via Mappo a Tenero

I locali destinati ad accogliere gli uffici dei forestali del 4° e 8° circondario saranno trasferiti nello stabile PVL. Questa sede si trova nelle immediate vicinanze dell'uscita della semi autostrada A13, all'intersezione di via Mappo / via delle Ressighe. Lo stabile di tipo prefabbricato, di proprietà del Cantone, è parzialmente occupato dagli uffici della Divisione delle costruzioni (DT).

L'edificio è in condizioni discrete. Oltre agli adattamenti interni secondo gli standard degli spazi amministrativi, si prevede quindi di procedere con delle opere di manutenzione su alcuni elementi costruttivi e tecnici dell'edificio. È pure previsto l'adeguamento della segnaletica e il recupero totale dell'arredamento già in dotazione.

3.4 La sottosede del Centro professionale commerciale presso Villa Erica in via del Sasso a Locarno

Lo stabile Villa Erica quale ex istituto scolastico risponde alle esigenze didattiche del CPC ed è a poca distanza dalla sede principale in via Cappuccini. I lavori previsti riguardano l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche, l'inserimento di un nuovo ascensore e l'adeguamento dei servizi igienici a tutte le tipologie di utenti. L'adattamento sarà esteso anche a tutti gli elementi non conformi alle norme di sicurezza nei vari ambiti. Sarà realizzata un'uscita di emergenza al livello della palestra ed eseguite delle compartimentazioni per l'adattamento alle norme antincendio e alla tecnica dell'impiantistica dell'edificio. Saranno attuati i lavori di cablaggio, la posa della segnaletica

e degli accessi secondo gli standard dell'edilizia scolastica cantonale. L'arredamento sarà completamente recuperato dalla sede attuale.

Il giardino sarà suddiviso fisicamente e funzionalmente in base agli accessi e agli spazi esterni di competenza delle due utenze (CPC e Villa Erica).

3.5 Riorganizzazione degli Uffici stima del sopraceneri, unificazione dell'Ufficio stima presso lo stabile Patria a Bellinzona

Entro la fine del 2018 terminerà il processo di riorganizzazione e unificazione degli Uffici di stima del sopraceneri, che vedrà coinvolto anche il distaccamento Locarnese presente nel Pretorio.

L'obiettivo della pianificazione considera il trasferimento dei collaboratori verso lo stabile Patria a Bellinzona già sede primaria dell'Ufficio stima. Come avvenuto in altre sedi, sarà mantenuto un ufficio "satellite" o di appoggio per lo svolgimento delle attività di prossimità che impongono la saltuaria presenza in sito dei collaboratori.

3.6 Programma spazi e superfici delle sedi provvisorie

La superficie complessiva che sarà messa a disposizione dei servizi presso le sedi provvisorie rispetta le esigenze poste dai servizi ed è così strutturata:

Superfici ufficio, sale, archivi, depositi			Superfici sedi provvisore (m ² netti)		
Potere giudiziario	Preture	Pretura Locarno-città	482		
		Pretura Locarno-campagna			
	TA	Camera di protezione	-		
		Corte d'appello e di rev. penale			279
		Aula penale			Aula del consiglio municipale
	MP	Ministero pubblico	18		
DI	Polizia	Gendarmeria	446	1'250	
		Polizia giudiziaria	360		
		Servizio Gestione Detenuti (SGD)	96		
		Locali comuni	348		
DFE	DE	Ufficio stima	27		
DT	Forestali	Ufficio forestali Locarno	182		
DECS	CPC	Sottosede	780		
TOTALE			3'018		
Parcheggi auto di servizio PolCa			33		
Box PolCa			2		

4. ASPETTI FINANZIARI

4.1 Costi d'investimento e costi di progettazione per la ristrutturazione del Pretorio

La stima dei costi per la ristrutturazione globale è stata valutata sulla base delle volumetrie e delle superfici (norma SIA 416), considerando la demolizione del prefabbricato realizzato nel 1977 e il recupero del sottotetto per un totale di 21'270 m³. Il nuovo edificio a chiusura della corte s'identifica con una volumetria massima di 2'860 m³.

La stima dei costi è presentata nella tabella che segue (Codice dei costi di costruzioni eCCC-E SN 506511):

		Ristrutturazione	Nuovo edificio
B	Preparazione	392'000	42'000
C	Costruzione grezza edifici	16'630'000	1'792'000
D	Impianti tecnici edificio		
E	Facciata edificio		
F	Tetto edificio		
G	Finitura interna edificio		
H	Impianti ad uso specifico edificio	1'195'000	129'000
I	Esterno edificio	536'000	58'000
J	Arredo edificio	726'000	78'000
V	Costi di progettazione	4'799'000	517'000
W	Costi secondari	278'000	30'000
Z	IVA	1'891'000	204'000
Tot. A-Z		26'447'000	2'850'000

Considerato la riserva del +/-20% definita dalla RG 1477 sulla gestione progetti, ne scaturisce un tetto massimo di spesa di franchi 35,16 mio.

4.1.1 Credito di fr. 3'870'000 per il concorso di progettazione e per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio

In base all'investimento complessivo del progetto di ristrutturazione del Pretorio e con riferimento alla direttiva sulla gestione di progetto, la determinazione dell'ammontare del bisogno finanziario per la progettazione, dalla fase 31 – Progetto di massima alla fase 51 Progetto definitivo (SIA 112), è così strutturata:

eCCC-E	definizione	importo parziale	importo complessivo
B1	Indagini, rilievi, misurazioni		100'000
V1	Progettisti		3'007'000
V1.1	Architetto	1'925'000	440'000
V1.2	Ingegnere civile	375'000	
V1.3	Ingegnere elettrotecnico	219'000	
V1.3	Ingegnere RVCS	225'000	
V1.4	Fisico della costruzione	42'000	
V1.4	Ingegnere per la sicurezza	45'000	
V1.4	Esperto in sicurezza antincendio	32'000	
V1.4	Architetto paesaggista	16'000	
V1.4	Specialista fonica	21'000	
V1.4	Geologo	7'000	
V1.5	Coordinatore comunità progettisti	100'000	
V	Costi del committente		
V3.1	Scelta dei mandatari	340'000	
V3.5	Consulente	100'000	
W1	Autorizzazioni, tasse		46'000
Z1	Imposta sul valore aggiunto		277'000
Totale complessivo			fr. 3'870'000

4.2 Costi di realizzazione per le sedi provvisorie

I costi d'investimento sono stati determinati attraverso degli studi di fattibilità in base alle necessità economiche occorrenti all'adattamento delle sedi provvisorie. Di seguito sono esposti i costi previsti per i lavori di adattamento degli spazi suddivisi per sede.

4.2.1 *Credito di fr. 1'815'000 per i costi di realizzazione per la sede della Magistratura presso gli spazi dell'ex Credit Suisse in Piazza Grande a Locarno*

4.2.1.1 Descrizione

Il complesso è composto da due edifici contigui (mapp. 314 e 312), risalenti agli inizi dell'800. Nel 2007-2008 sono stati ristrutturati e adattati alle esigenze dell'istituto bancario Credit Suisse mantenendo esternamente lo stile e la struttura architettonica originale conservando il carattere originale delle facciate mentre gli ambienti interni sono stati modulati in funzione delle esigenze dell'istituto.

Di particolare rilievo è l'ampio lucernario situato al centro del tetto dell'edificio che dona luce naturale alle hall del primo e del secondo piano.

Materiali, finiture e tecnica utilizzati sono, per la maggior parte degli spazi, di alta qualità: dai rivestimenti in legno e pavimenti in pietra agli impianti sanitari, illuminazione e cablaggio informatico.

Il mapp. 314 offre 2 piani per un totale di m² 686. Il mapp. 312 offre 3 piani adibiti ad uffici per un totale di m² 604.5 e un 4° piano dove si trovano il locale ristoro e i locali tecnici.

4.2.1.2 Occupazione

Gli spazi ospiteranno provvisoriamente la CARP, la Pretura Campagna e la Pretura Città secondo il seguente fabbisogno:

Tabella 2: Fabbisogno secondo programma spazi (superficie netta uffici, archivi, depositi, ecc.) sede provvisoria

Servizio			Spazi amm. [m ²]		Archivi [m ²]
Potere giudiziario	Preture	Pretura Locarno-città	277	747	compresi
		Pretura Locarno-campagna	295		
		Locali comuni	175		-
	CARP		279	279	compresi
TOTALE			1'026		compresi

Così come condiviso con gli utenti e il Dipartimento competente, l'insediamento di questi uffici nella sede provvisoria prevede:

- l'inserimento delle Preture su 2 piani nello stabile al mapp. 314;
- l'inserimento della CARP su 3 piani nello stabile al mapp. 312.

La rappresentazione grafica che segue descrive la previsione occupazionale dello stabile sopra descritta.

Pianta del piano terreno, entrata



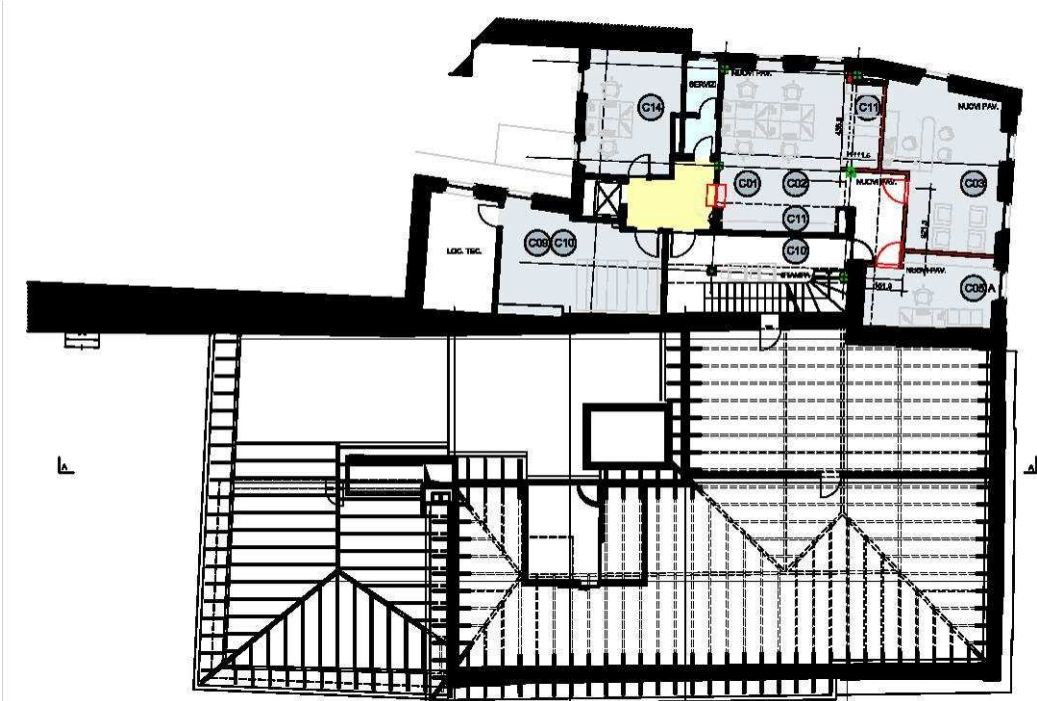
Pianta del primo piano



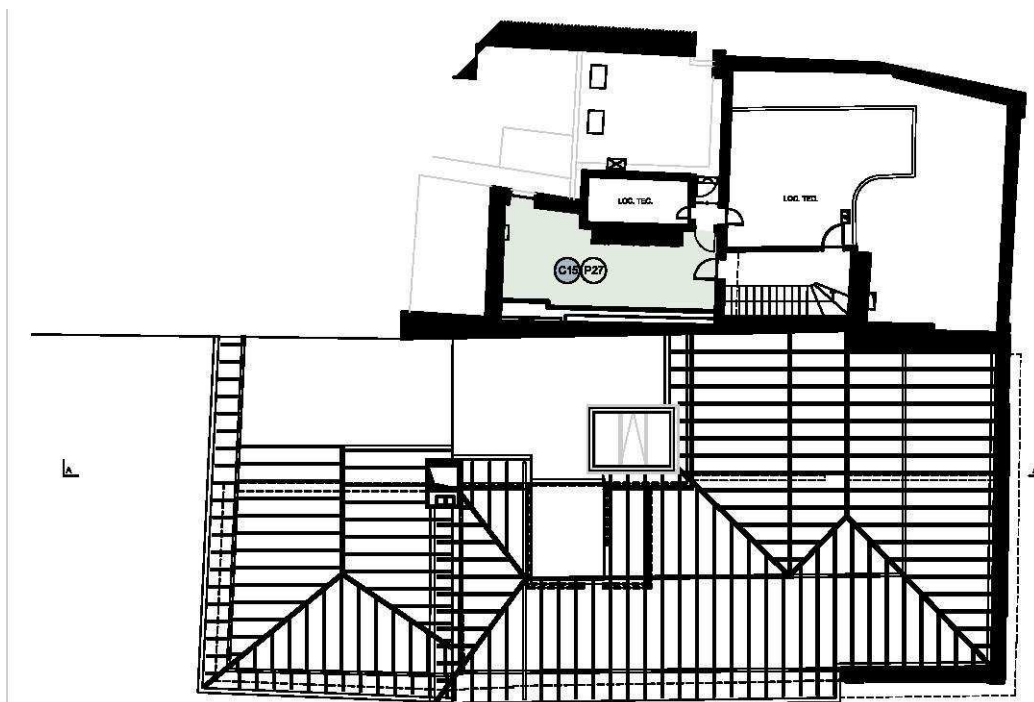
Pianta del secondo piano



Pianta del terzo piano



Pianta del quarto piano



4.2.1.3 Programma spazi presso l'ex sede del Credito Svizzero

Il totale delle superfici a disposizione è di 1'281 m², pari alla somma delle superfici nette a uso ufficio (956 m²) e delle superfici nette ad uso accessorio (325 m²); sono escluse le superfici di circolazione e di supporto pari a 325 m².

Piano terreno		m ²	
	Entrata riservata ai piani dell'Amministrazione	25	
	TOTALE PIANO TERRENO	25	
Piano primo		m ²	
PRETURA CAMPAGNA			
P01	Sportello	17	
P02	Sala d'attesa	68	
P03A	Segreteria	16	
P03B	Segreteria	19	
P04	Pretore	23	
P05	Pretore aggiunto	16	
P06A	Segretario assessore	13	
P06B	Segretario assessore	14	
P07	Sala udienza	27	
P08	Archivio attivo	8	
P09	Economato e stampa	12	
P19	Incarti passivi	18	compactus
P21	Conciliazione	27	
P23	Accoglienza minorenni	15	
	TOTALE Pretura Campagna	293	
CARP			
C04A	Giudice	27	
C04B	Giudice	18	
C08	Consultazione atti	14	
C12	Incarti passivi	12	
	TOTALE PIANO PRIMO	364	

<u>Piano secondo</u>		m ²	
<u>PRETURA CITTÀ</u>			
P10	Sportello	19	
P11	Sala d'attesa	48	
P12	Segreteria	33	
P13	Pretore	24	
P14	Pretore aggiunto	18	
P15A	Segretario assessore	14	
P15B	Segretario assessore	14	
P16	Sala udienze	26	
P17	Archivio attivo	6	
P18	Economato e stampa	7	
P20	Incarti passivi	87	Open space Locali condivisi dalle Preture
P22	Praticanti		
P24	Riserva		
P25	Biblioteca		
P26	Consultazione atti	8	
	TOTALE Pretura Città	304	
<u>CARP</u>			
C05B	Vice cancelliere	13	
C05C	Vice cancelliere	13	
C05D	Vice cancelliere	13	
C05E	Vice cancelliere	14	
C06	Sala riunione	35	Open space
C07	Biblioteca		
C10	Economato e stampa	12	
	TOTALE PIANO SECONDO	404	

<u>Piano terzo</u>		m ²	
<u>CARP</u>			
C01	Sportello	27	
C02	Segreteria		
C03	Presidente CARP	28	
C05A	Vice cancelliere	14	
C09	Archivio attivo	25	Compactus
C10	Economato e stampa	12	
C11	Incarti attivi	10	
C14	Praticanti	18	
	TOTALE CARP	305	
	TOTALE PIANO TERZO	134	

<u>Piano quarto</u>		m ²	
<u>LOCALI COMUNI</u>			
C15/P27	Buvette	29	
	TOTALE PIANO QUARTO	29	
	T O T A L E	956	

Aula Penale

L'utilizzo dell'aula penale del Pretorio può essere garantito fino all'inizio dei lavori di ristrutturazione dello stesso. In seguito il Municipio di Locarno concederà per le udienze la sala del Consiglio Comunale, che si trova al Palazzo Marcacci in Piazza Grande n. 18. Gli accordi con il Municipio non sono ancora stati ratificati, eventuali costi di locazione o di adattamento, se necessari, saranno inseriti nel successivo messaggio di costruzione.

4.2.1.4 Costi di investimento

Gli interventi edili di ristrutturazione e di adattamento delle superfici alle esigenze delle Preture e della CARP sono stati valutati in base allo studio di fattibilità del 27 novembre 2017 allestito dallo studio di architettura Cotti & Partners. L'architetto Nicola Cotti è anche un co-proprietario dell'edificio. Per una migliore gestione delle responsabilità sui lavori del conduttore e nella prospettiva della continuità progettuale, durante la fase di trattativa è stato richiesto espressamente dal proprietario che anche le prestazioni della progettazione e della realizzazione degli adattamenti degli spazi dell'ex Credit Suisse fossero affidati allo studio di architettura Cotti & Partners; tali prestazioni saranno quindi affidate allo studio di architettura in questione nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche. L'onorario complessivo forfetario per tutte le prestazioni (compreso lo studio di fattibilità) è di fr. 150'000 (spese comprese).

Il preventivo considera tutti gli adattamenti necessari e finalizzati all'uso da parte delle utenze e determina i seguenti costi:

eCCC-E	definizione	importo (fr.)
B	Preparazione	42'000
C	Costruzione grezza edificio	28'000
D	Impianti tecnici	463'000
E	Facciata edificio	8'000
G	Finiture interne edificio	284'000
H	Impianti ad uso specifico	57'000
J	Arredamento edificio	324'000
V	Onorari progettisti	251'000
W	Autorizzazioni, tasse	25'000
Y	Adattamenti aula CC - Locarno	50'000
Z	Imposta sul valore aggiunto	118'000
Grado di precisione 10% secondo (SIA 102 - fase 32, Progetto definitivo)		165'000
Totale complessivo		fr. 1'815'000

Ripartizione dei costi d'investimento:

- costi di adattamento degli spazi fr. 1'625'000
- costi dell'infrastruttura informatica e telefonica fr. 190'000

4.2.2 Credito di fr. 3'550'000 per i costi di realizzazione della sede della Polizia Cantonale presso La Ferriera in via Luini a Locarno

4.2.2.1 Descrizione

Lo stabile è stato progettato e realizzato tra il 2000 e il 2003 dall'architetto Livio Vacchini e strutturato per accogliere funzioni amministrative e commerciali.

L'edificio è attraversato da una grande galleria che lo divide in due corpi di fabbrica speculari denominati Blocco A e Blocco B. Ogni blocco si articola su sei livelli fuori terra (compreso il pianterreno) e due piani interrati adibiti ad autorimessa.

Gli spazi locati dall'amministrazione Cantonale dal 2011 sono quelli occupati dalle aule della "sottosede" del CPC di Locarno (blocco A), con standard scolastico, e quelli occupati

dall'Ufficio Forestali (blocco B) con standard amministrativo. Questi servizi saranno ricollocati rispettivamente alla scuola di Villa Erica e allo stabile PVL di Tenero (vedi cap.3 Programmazione logistica).

4.2.2.2 Occupazione

Gli spazi ospiteranno provvisoriamente la Gendarmeria, la Polizia Giudiziaria, il Ministero Pubblico e l'Ufficio Stima secondo il fabbisogno di spazi elencati nel prossimo prospetto.

Fabbisogno secondo il programma spazi

Servizio			unità	Spazi amm.	
Potere giudiziario	MP	Ministero pubblico	m ²	18	
DI	Polizia	Gendarmeria	m ²	446	1250
		Polizia giudiziaria	m ²	360	
		SGD celle	m ²	96	
		Locali comuni	m ²	348	
		Parcheggi	n.	33	
		Box	n.	2	
DFE	DE	Ufficio stima	m ²	18	
TOTALE			m ²	1'286	

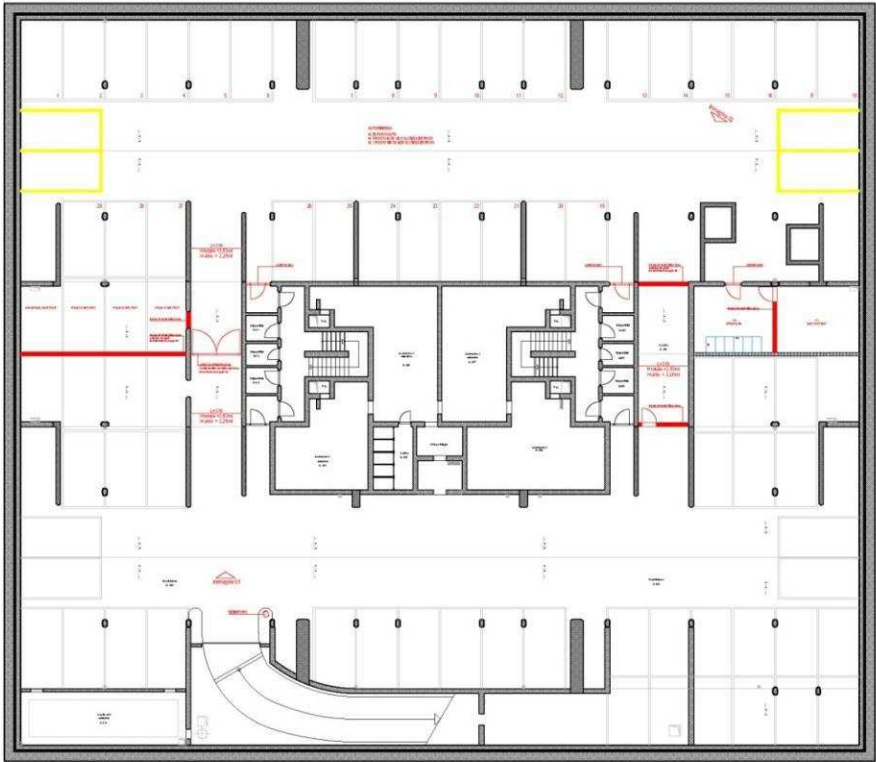
Gli spazi in cui verranno insediati la Gendarmeria e la Polizia Giudiziaria si situano al 3° e 4° piano del Blocco A e al 1° piano del Blocco B.

Più precisamente:

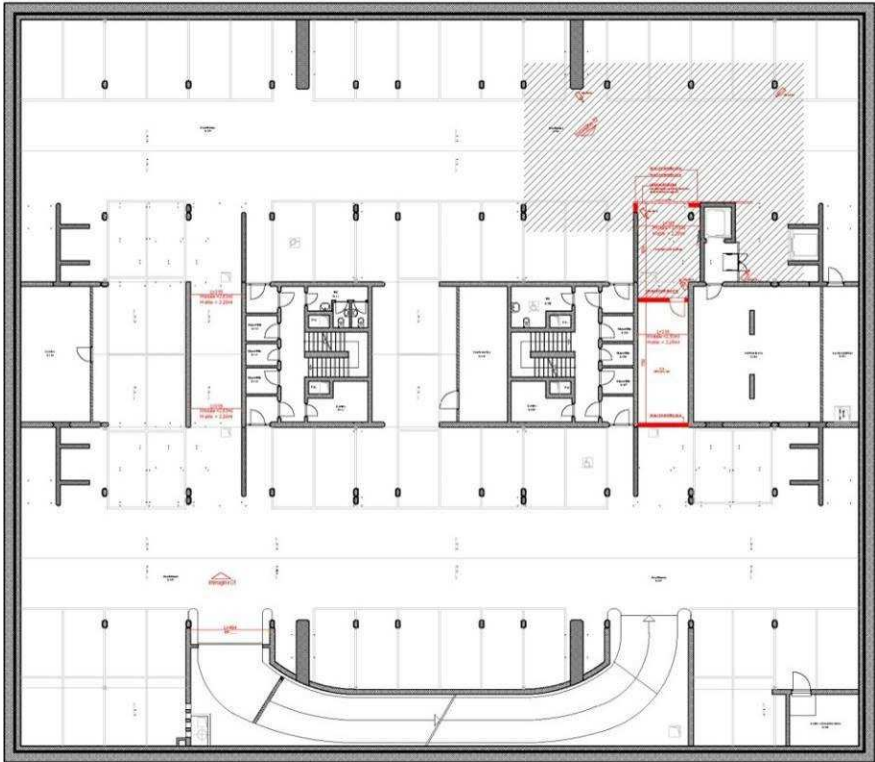
- Blocco A – P3 – Gendarmeria;
- Blocco A – P4 – Polizia Giudiziaria;
- Blocco B – P1- Spogliatoi + Ufficio MP + Ufficio di supporto Ufficio Stima;
- Piano Interrato -1 – Zona Trasporto Preventivo;
- Piano Interrato -2 – Autorimessa auto di servizio + Deposito MO.

Di seguito sono riportate le piante di studio per lo sviluppo del progetto di occupazione, condivise e approvate dagli utenti e dal Dipartimento competente.

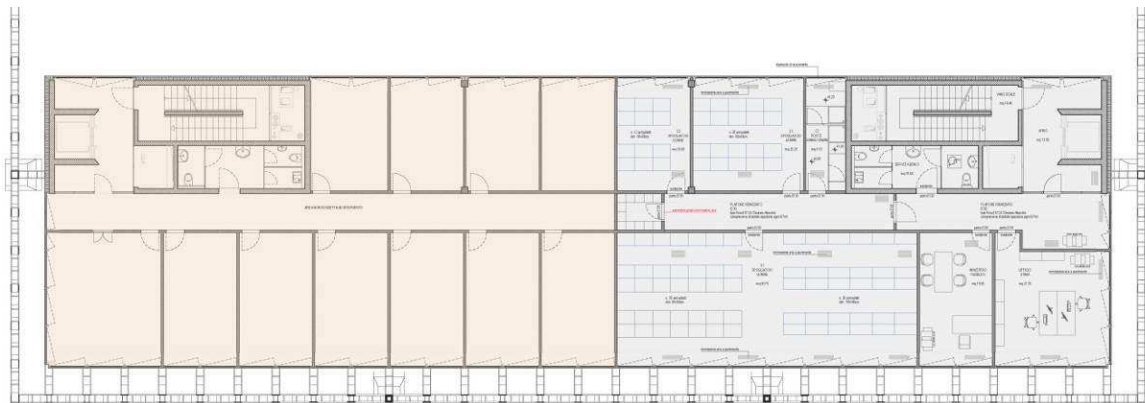
Pianta del secondo piano interrato



Pianta del primo piano interrato

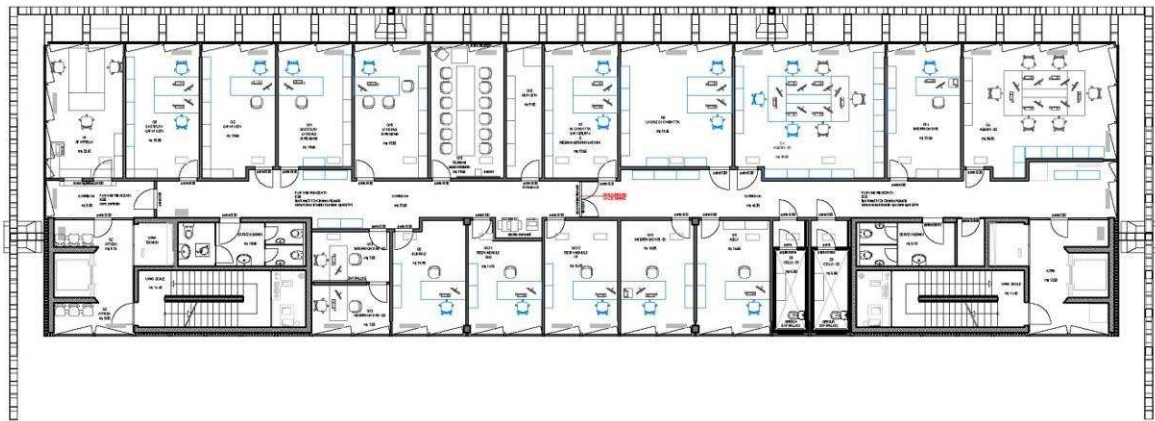


Pianta primo piano blocco B

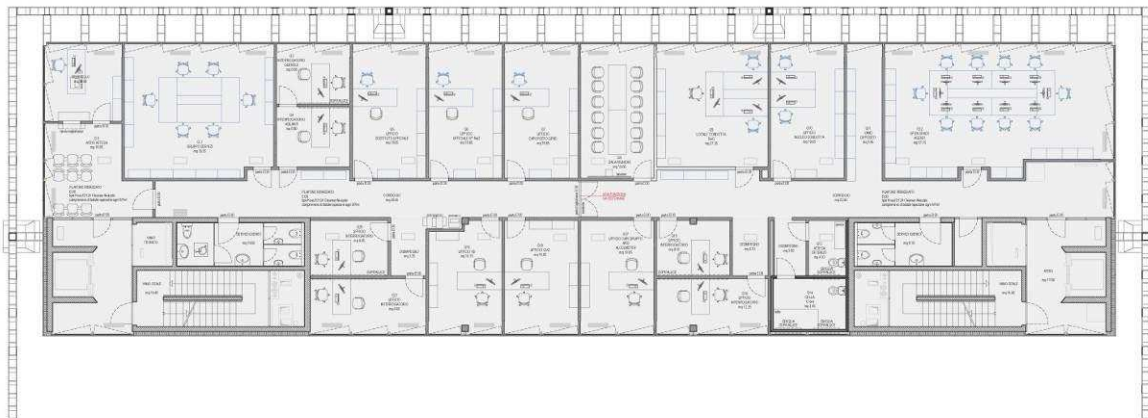


SITUAZIONE DI PROGETTO

Pianta primo piano blocco A



Pianta quarto piano blocco B



4.2.2.3 Programma spazi (superficie netta uffici, archivi, depositi, ecc.)

<u>Blocco B piano primo</u>		m ²
UFFICIO STIMA		
01	Ufficio	27
	TOTALE Ufficio Stima	27
MINISTERO PUBBLICO		
02	Ufficio	19
	TOTALE Ministero Pubblico	19
PolCa Spogliatoi		
C1	PolCa Spogliatoio uomini	80
C1a	PolCa Spogliatoio uomini	25
C2	PolCa Spogliatoio donne	19
	TOTALE PolCa Spogliatoi	124
	TOTALE PIANO PRIMO BLOCCO B	170
<u>Blocco A terzo piano</u>		m ²
GENDARMERIA		
G0	Sportello	12
G1	Attesa	17
G2	Gruppo Servizi	9
G3	Interrogatorio querele	9
G4	Interrogatorio asilanti	9
G5	Sostituto capoposto	19
G6	Capoposto IV° ReG	19
G7	Capoposto Gendarmeria	19
G8	Sala riunioni	19
G9	Locale condotta ReG	27
G10	Nucleo condotta	19
G11	Deposito	9
G12	Agenti	57
G13	Attesa detenuti	4
G14	Cella	7
G15	Interrogatorio	8
G16	Interrogatorio	12
G17	Capi gruppi AFIS ALCOMETER	17
G18	Responsabile GVG	17
G19	Responsabile VD	16
G20	Interrogatorio	8
G21	Interrogatorio	12
	TOTALE Gendarmeria	345
	TOTALE PIANO TERZO BLOCCO A	345
<u>Blocco A quarto piano</u>		m ²
POLIZIA GIUDIZIARIA		
P1	Ufficiale di reparto	17
P2	Commissario capo	19
P3	Sostituto commissario capo	19
P4	Ispettori principale 01	19
P4	Ispettori 02	29
P4	Ispettori 03	30
P5	SAD capo antenna	19
P6	SAD agenti	29
P7	SAD polcom	16
P8	Interrogatori 01	8
P8	Interrogatori 02	8
P8	Interrogatori 03	16
P8	Interrogatori 04	16
P9	Deposito	8

P10	Cella	5
P12	Stampe e economato	16
	TOTALE Polizia giudiziaria	274
	TOTALE PIANO QUARTO BLOCCO A	274
<u>Piano -1</u>		Unità
C10	Deposito MO	1
	Box trasporto preventivo	1
<u>Piano -2</u>		Unità
C10	Deposito MO	1
C11	Box e materiale	1
U201	Cantina	1
	Posti auto	29
	Posti auto veicoli sequestrati	3
	Posto motoveicoli sequestrati	1

4.2.2.4 Costi di investimento

Gli interventi edili di ristrutturazione e di adattamento delle superfici alle esigenze della Polizia giudiziaria, della Gendarmeria, dell'Ufficio stima e del Ministero pubblico sono stati quantificati secondo lo studio di fattibilità del 7 dicembre 2017. Il preventivo determina i seguenti costi:

eCCC-E	definizione	importo (fr.)
A	Fondo	3'000
B	Preparazione	26'000
C	Costruzione grezza edificio	6'000
D	Impianti tecnici	1'095'000
G	Finiture interne edificio	826'000
H	Impianti ad uso specifico	231'000
I	Esterno edificio	6'000
J	Arredamento edificio	425'000
V	Onorari progettisti	351'000
W	Autorizzazioni, tasse	31'000
Z	Imposta sul valore aggiunto	230'000
Grado di precisione 10 % secondo (SIA 102 - fase 32, Progetto definitivo)		320'000
Totale complessivo		fr. 3'550'000

Ripartizione dei costi d'investimento:

- costi di adattamento degli spazi fr. 3'242'000
- costi dell'infrastruttura informatica e telefonica fr. 308'000

4.2.3 Credito di fr. 835'000 per i costi di realizzazione della sede degli uffici forestali del 4° e 8° circondario presso lo stabile della Direzione dei lavori del sopraceneri (PVL), in via Mappo a Tenero

4.2.3.1 Descrizione

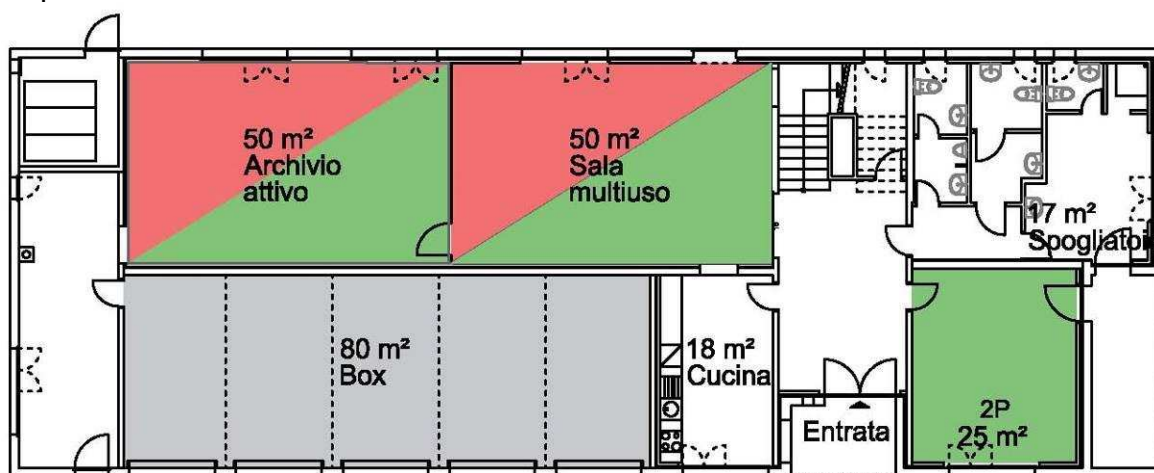
Lo stabile di tipo prefabbricato, di proprietà del Cantone, è attualmente occupato solo parzialmente dalla Direzione lavori del Sopraceneri della Divisione delle costruzioni. L'edificio è in condizioni discrete ed è strutturato secondo gli standard degli spazi amministrativi.

4.2.3.2 Occupazione

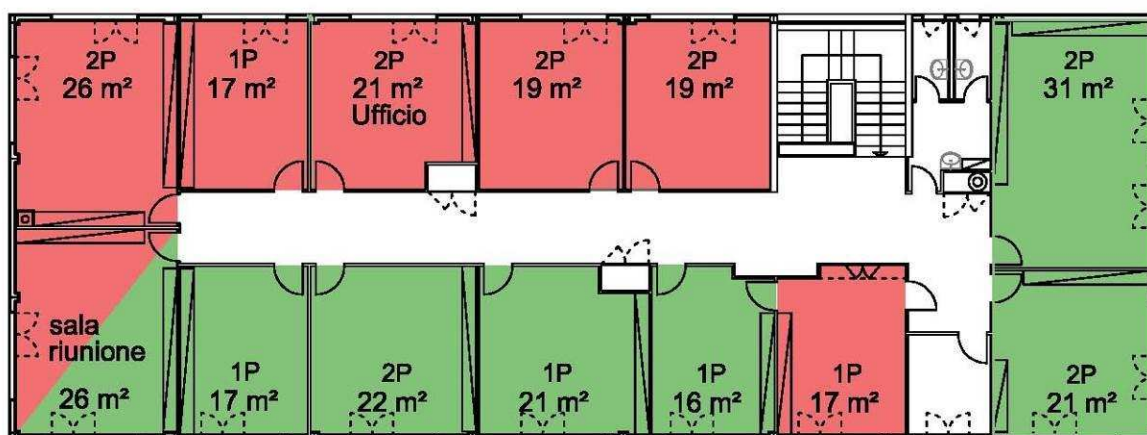
Gli spazi in cui saranno insediati gli Uffici Forestali di Locarno si situano al piano terra e al 1° piano dello stabile prefabbricato PVL.

Di seguito sono riportate le piante di studio per lo sviluppo del progetto di occupazione nelle quali in verde sono evidenziati gli spazi che saranno occupati dai collaboratori della Divisione delle costruzioni – Area operativa del Sopraceneri - e quelli che saranno occupati dai Forestali di Locarno in rosso.

Pianta piano terreno



Pianta primo piano



4.2.3.3 Costi di investimento

L'investimento riguarda gli adattamenti necessari delle superfici alle esigenze degli Uffici forestali e alcuni interventi di manutenzione correttiva. È prevista in particolare l'esecuzione di misure di protezione antincendio, di sicurezza sul lavoro (compresa l'eliminazione di materiali pericolosi), di adattamento degli impianti elettrici, di riscaldamento e di ventilazione, come pure alcuni interventi sulle facciate, sui serramenti, sul tetto e sulle finiture interne.

Il preventivo determina i seguenti costi:

eCCC-E	definizione	Importo (fr.)
B	Preparazione	35'000
D	Impianti tecnici	260'000
E	Facciata edificio	58'000
F	Tetto edificio	65'000
G	Finiture interne edificio	64'000
H	Impianti ad uso specifico	29'000
J	Arredamento edificio	48'000
V	Onorari progettisti	119'000
W	Autorizzazioni, tasse	31'000
Z	Imposta sul valore aggiunto	52'000
Grado di precisione 10 % secondo (SIA 102 - fase 32, Progetto definitivo)		74'000
Totale complessivo		fr. 835'000

Ripartizione dei costi d'investimento:

- costi di adattamento degli spazi fr. 785'000
- costi dell'infrastruttura informatica e telefonica fr. 50'000

4.2.4 Credito di fr. 1'665'000 per i costi di investimento per la sottosedede del Centro professionale commerciale presso Villa Erica in via del Sasso a Locarno

4.2.4.1 Descrizione

Il complesso di Villa Erica è costituito da due edifici principali, uno a carattere "residenziale" che si sviluppa in verticale (cantina, PT e 5 piani superiori) adibito a camere, uffici del personale e mensa. Il secondo a carattere "scolastico", che si sviluppa in orizzontale (seminterrato, PT e 1 piano superiore), ed è costituito da aule scolastiche, locali accessori e di supporto e da una piccola palestra. Il corpo di collegamento dei due edifici contiene la lavanderia e lo spogliatoio al seminterrato e l'aula magna al piano terreno.

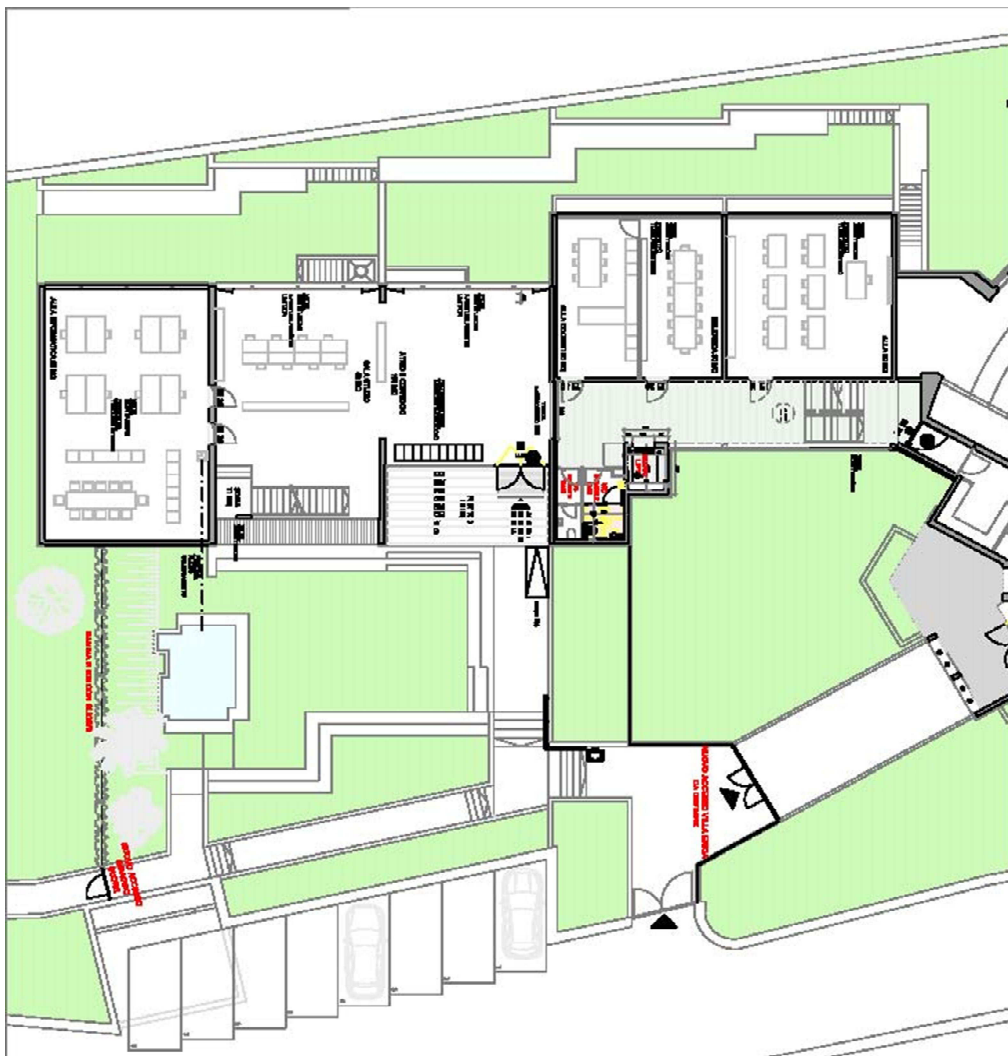
Il complesso, posto in una posizione tranquilla e relativamente isolata, dispone di ca. 2'400 m² di parco delimitato da muri di cinta con fontana, specchio d'acqua, alberature e viottoli.

4.2.4.2 Occupazione

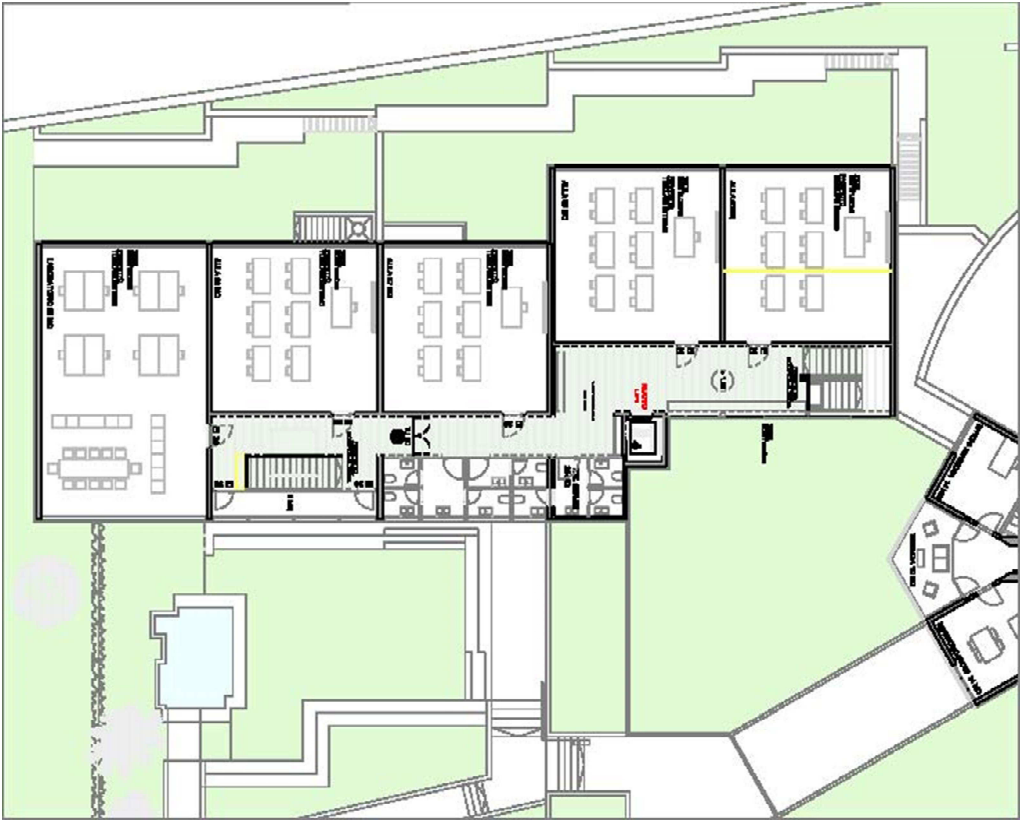
La scuola dispone di 5 aule didattiche da 22/25 allievi e 2 aule grandi (ca. 95 m²) delle quali una è adibita e attrezzata ad aula d'informatica. Vi sono inoltre 2 "mezze-aule" destinate ad aula docenti e biblioteca.

Gli spazi di servizio (spazi studio, accessi, disimpegni, servizi igienici, ecc.) sono calibrati per il potenziale numero di allievi che può accogliere la scuola (ca. 150). Inoltre è a disposizione una piccola palestra di ca. 190 m² e annessi locali di supporto.

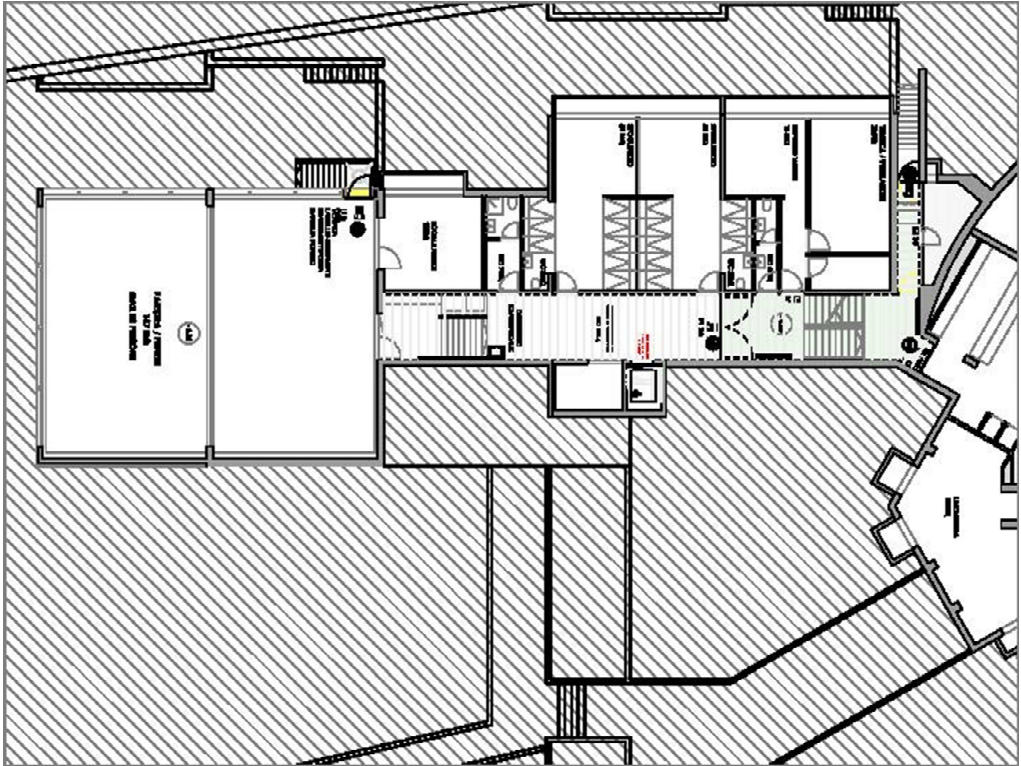
Pianta piano terreno



Pianta primo piano



Pianta piano interrato



4.2.4.3 Costi di investimento

Gli interventi e gli adattamenti degli spazi per le esigenze della scuola sono stati valutati tramite uno studio di fattibilità datato 10 aprile 2018 realizzato dallo studio di architettura Cristiana Guerra. Allo stesso studio, nella prospettiva della continuità progettuale, saranno affidate anche le prestazioni della progettazione esecutiva degli adattamenti degli spazi della sottosedede del CPC nel rispetto della legislazione sulle commesse pubbliche.

Il preventivo considera tutti gli adattamenti necessari e finalizzati all'uso da parte delle utenze e determina i seguenti costi:

eCCC-E	definizione	Importo (fr.)
B	Preparazione	64'000
D	Impianti tecnici	585'000
E	Facciata edificio	90'000
G	Finiture interne edificio	237'000
H	Impianti ad uso specifico	70'000
I	Esterno edificio	50'000
J	Arredamento edificio	112'000
V	Onorari progettisti	162'000
W	Autorizzazioni, tasse	36'000
Z	Imposta sul valore aggiunto	108'000
Grado di precisione 10 % secondo (SIA 102 - fase32, Progetto definitivo)		151'000
Totale complessivo		fr. 1'665'000

Ripartizione dei costi d'investimento:

- costi di adattamento degli spazi fr. 1'406'000
- costi dell'infrastruttura informatica e telefonica fr. 259'000

4.3 Riassunto dei costi di investimento per le realizzazioni delle sedi provvisorie

Sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse	fr.	1'815'000
Sede della Polizia Cantonale presso La Ferriera	fr.	3'550'000
Sede degli uffici forestali presso lo stabile PVL	fr,	835'000
Sottosedede del CPC presso Villa Erica	fr.	1'665'000
Totale dei costi di realizzazione delle sedi provvisorie	fr.	7'865'000

5. GESTIONE CORRENTE

5.1 Costi di gestione corrente per la locazione della sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse in Piazza Grande a Locarno

L'impegno finanziario per gli oneri di locazione, spese accessorie e costi di pulizia per la nuova sede della CARP e delle Preture campagna e città, è descritto nella seguente tabella.

Ex- Credit Suisse	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
	376'000	42'000	30'000	3'661	451'661

L'utilizzo dell'aula penale del Pretorio può essere garantito fino all'inizio dei lavori di ristrutturazione dello stesso, poi, per le udienze della CARP, il Municipio di Locarno è disposto a concedere l'utilizzo della sala del Consiglio comunale, nell'adiacente Palazzo Marcacci. Gli accordi con l'esecutivo comunale non sono ancora stati ratificati, eventuali costi di locazione, saranno inseriti nel successivo messaggio per i crediti di costruzione del progetto del Pretorio.

Le trattative intercorse con la proprietà, rappresentata dal sig. Nicola Cotti di Locarno, e concluse nel mese di novembre 2018, hanno permesso di definire delle condizioni di locazione corrispondenti a fr. 376'000 annui, equivalenti a fr. 293.52 mq/anno per un totale di superficie locata di 1'281 mq (946 mq superfici uso ufficio + 325 mq superfici accessorie).

Il valore dell'affitto è ritenuto sostenibile in considerazione dei seguenti aspetti:

- la mancanza di alternative nell'area di interesse del mercato immobiliare di Locarno di spazi con metrature adeguate e corrispondenti allo standard istituzionale richiesto;
- gli standard molto elevati di gran parte degli spazi locati;
- le superfici soddisfano i fabbisogni ed evitano la scissione dei Servizi giudiziari la quale causerebbe maggiori costi d'investimento, gestione ed evidenti limitate sinergie;
- l'ubicazione (Piazza Grande) soddisfa i criteri di centralità e prossimità alla struttura della Polizia (stabile La Ferriera);
- la vicinanza al Pretorio, permetterà di usufruire dell'aula penale che rimarrà disponibile fino all'inizio dei lavori di ristrutturazione, successivamente si potrà far capo alla sala del Consiglio Comunale di Locarno che sarà a disposizione della CARP durante il periodo dei lavori di ristrutturazione del Pretorio.

Le considerazioni relative al mercato immobiliare del luogo sono state confermate dalla verifica del canone di locazione commissionata dalla Sezione della logistica alla ditta Wuest e Partner di Lugano. Nel suo rapporto del 28 settembre 2018, il valutatore immobiliare conclude infatti che *"Il posizionamento nella fascia alta dei canoni di Locarno delle superfici al mapp. RFD 314 (90° percentile) risulta dall'alta qualità degli spazi e delle finiture dello stabile nonché dall'ottimo stato conservativo delle stesse. Il canone negoziato con i proprietari di CHF 380'000 annui, ovvero CHF 297 /m2 annui, risulta pertanto compreso nella forchetta di prezzi sopra stimata ed è da considerare conforme al mercato"*.

Si osserva che questa verifica del canone di locazione è stata compiuta prima che fosse determinato definitivamente il canone locativo a fr. 376'000 annui.

La locazione decorre dall'approvazione del presente messaggio e avrà una durata indeterminata e potrà essere disdetta dalle parti contraenti, con un preavviso di diciotto mesi, ma non prima di 10 anni dall'inizio della locazione.

La soluzione soddisfa quindi i requisiti di ubicazione, superficie, tipologia e flessibilità degli spazi, nonché di accessibilità con i mezzi pubblici.

5.2 Costi di gestione corrente per la locazione la sede della Polizia cantonale presso La Ferriera in via Luini a Locarno

Gli spazi interessati riguardano superfici già oggetto di contratti di locazione e ora occupati dalla sottosede del CPC e dagli Uffici forestali. Per ottemperare a tutte le necessità della sede provvisoria della polizia si rende necessaria l'acquisizione di spazi di supporto quali depositi e posteggi. Considerata la probabile fluttuazione delle necessità, soprattutto per i posteggi, sarà allestito un contratto ad hoc per i nuovi spazi.

Le trattative con Swiss Life Found Management, proprietario dell'immobile, hanno definito che le condizioni della futura locazione per gli spazi in autorimessa saranno precisate al momento del consolidamento del contratto stesso. I costi inseriti nella seguente tabella rappresentano, per i piani interrati, gli oneri massimi che saranno riconosciuti.

I costi di gestione corrente riguardanti gli spazi attualmente già occupati e quelli aggiuntivi per le necessità della Polizia (posteggi, depositi nel sottosuolo per un importo valutato a fr. 70'278) sono i seguenti.

La Ferriera	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
Blocco A (CPC)	183'790	41'100	30'500	2'928	258'318
Blocco B (Forestali)	45'792	7'600	7'500	-	60'892
Piano sottosuolo	65'800	4'478	-	-	70'278
Costi di affitto e spese accessorie per gli spazi aggiuntivi					70'278

5.3 Costi di gestione corrente per la locazione la sottosede CPC presso Villa Erica a Locarno

Le trattative intercorse con la proprietà, l'Istitut Ingenbohl Mutterprovinz Schweiz, hanno permesso di definire delle condizioni di locazione pari a 67 fr./m²/anno per le superfici didattiche (m² 731) e a 35 fr./m²/anno per le superfici di circolazione e di supporto (m² 538) per una locazione globale di fr. 70'000 anno. Inoltre, considerate le specifiche necessità della scuola, questa soluzione soddisfa i requisiti di ubicazione, in quanto nelle immediate vicinanze della sede principale del CPC e di tipologia, in quanto già edificio scolastico.

L'impegno finanziario per i nuovi costi di locazione, spese accessorie e di pulizia è il seguente:

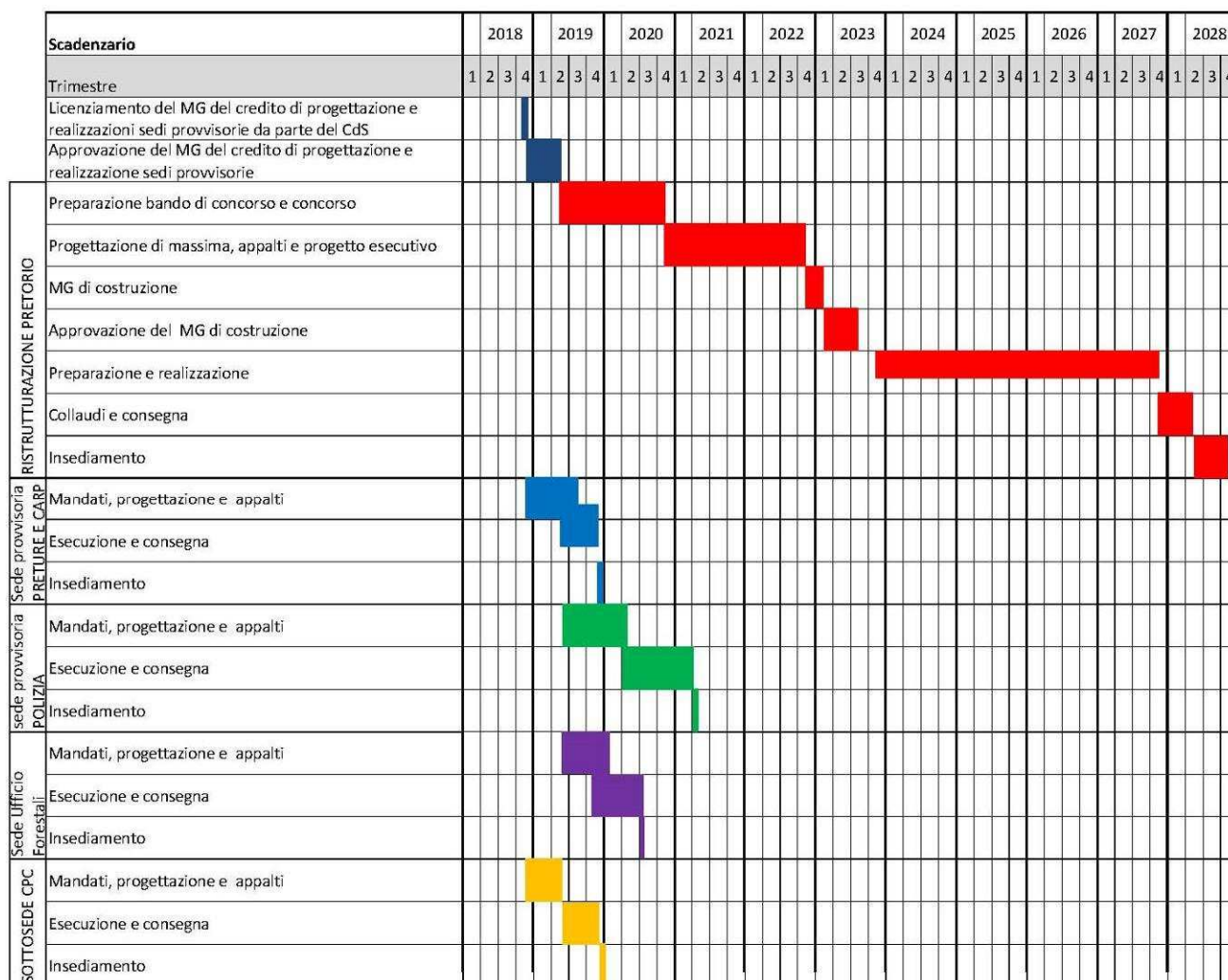
Villa Erica	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
	70'000	25'380	43'395	3'713	142'488

5.4 Riassunto dei costi di gestione corrente delle sedi provvisorie

Sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse	fr. / anno	451'661
Sede della Polizia cantonale presso La Ferriera	fr. / anno	70'278
Sottosede del Centro Professionale Commerciale presso Villa Erica	fr. / anno	142'488
Totale complessivo dei costi di gestione corrente	fr. / anno	664'427

6. PIANIFICAZIONE TEMPORALE

Le tempistiche relative agli interventi indicati nei capitoli precedenti sono ricapitolate nello schema che segue e prevedono la conclusione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno nel corso del 2027.



7. CONGRUENZE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

7.1 Relazione con le Linee direttive

Gli interventi di progettazione e di ristrutturazione del Pretorio di Locarno e gli interventi per le sedi provvisorie descritti in questo messaggio rientrano nell'ambito di quanto previsto nelle linee direttive e del piano finanziario 2015-2019 con particolare riferimento alla scheda programmatica n. 33 "Sicurezza e ordine pubblico – Logistica", nella quale è prevista la necessità di distribuire adeguatamente sul territorio ticinese le forze di polizia. Evidenziamo che il Masterplan logistico della Polizia cantonale identifica il Comparto del Pretorio di Locarno quale sede per l'interventistica di pronto intervento, a complemento delle strutture di Camorino, Mendrisio e Lugano.

7.2 Collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti

La spesa complessiva di franchi 11'735'000 è iscritta a PFI e collegata agli elementi WBS nel seguente modo:

- a carico della Sezione logistica franchi 3'870'000, settore 11 "Amministrazione generale", posizione 111.384.2 collegati all'elemento WBS 941 59 6046 "Locarno: Pretorio"
- a carico della Sezione logistica franchi 5'652'000, settore 11 "Amministrazione generale", posizione 111.384.2 collegati all'elemento WBS 941 59 6088 "Locarno: Pretorio sedi provvisorie"
- a carico del CSI franchi 548'000, settore 11 "Amministrazione generale", posizione 111.384.2 collegati all'elemento WBS 951 50 1569 "Locarno: Pretorio sedi provvisorie"
- a carico della Sezione logistica franchi 1'406'000, settore 43 "Scuole professionali", posizione 431.10.05 collegati all'elemento WBS 941 59 6095 "Nuova sottosedede CPC"
- a carico del CSI franchi 259'000, settore 43 "Scuole professionali", posizione 431.10.05 collegati all'elemento WBS 951 50 2059 "Nuova sottosedede CPC"

7.3 Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

EX-CS: sede provvisoria Pretura campagna, Pretura città e CARP

L'importo per le spese di gestione, quantificate in fr. 451'661.-, è previsto nel preventivo 2019 e nel Piano finanziario della gestione corrente 2020-2022.

La Ferriera: sede provvisoria Gendarmeria, Polizia giudiziaria, MP e Ufficio Stima

La spesa per la locazione aggiuntiva, quantificata in fr. 70'278.-, è considerata nel Piano finanziario di gestione corrente per gli anni 2020-2022, nella misura della quota parte che sarà stabilita in funzione della data d'inizio della locazione.

Stabile scolastico Villa Erica: Sottosedede CPC

L'importo per le spese di gestione, quantificate in fr. 142'488.-, è previsto nel preventivo 2019 e nel Piano finanziario della gestione corrente 2020-2022.

7.4 Conseguenze sul personale

La prevista riorganizzazione logistica non ha influenze dirette sul personale.

7.5 Conseguenze per gli enti locali

Nessuna.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

8. CONCLUSIONE

La richiesta dei crediti oggetto del presente messaggio è giustificata dall'impellente necessità di allestire le sedi provvisorie necessarie per ovviare alla precaria situazione strutturale del Pretori. Esse permetteranno di rappresentare dignitosamente le Istituzioni cantonali e di garantire la qualità delle prestazioni erogate dall'amministrazione pubblica.

Contemporaneamente si darà avvio alla fase di progettazione che permetterà il risanamento e la ristrutturazione totale del Pretorio il quale tornerà, dopo oltre un secolo, ad assumere un rinnovato carattere rappresentativo degli organi istituzionali statali e riaffermarsi nel contesto urbano del *Quartiere Nuovo* della città di Locarno.

Col rinnovo del comparto del Pretorio verrà realizzato un tassello fondamentale del processo di pianificazione logistica del locarnese (PiLoLo) che assesterà per il lungo periodo la collocazione dei Servizi dell'Amministrazione cantonale.

Per quanto precede, ci pregiamo raccomandare l'approvazione del presente messaggio.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Claudio Zali

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente lo stanziamento di un credito complessivo di 11'735'000 franchi per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e progetti correlati e l'autorizzazione a sottoscrivere i contratti di locazione per le sedi provvisorie

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 5 dicembre 2018 n. 7604 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

¹È stanziato un credito complessivo di 11'735'000 franchi per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e progetti e realizzazioni correlate.

²Il credito è iscritto nella misura di:

- 10'928'000 franchi nel conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica;
- 807'000 franchi nel conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

Articolo 2

¹Il Consiglio di Stato è autorizzato a stipulare i contratti di locazione per i seguenti ambiti:

- la sede delle Preture di Locarno e della Corte di appello e revisione penale per un affitto annuo di 376'000 franchi, spese accessorie escluse;
- gli spazi accessori, posteggi e depositi della sede della Polizia cantonale per un affitto annuo di 65'800 franchi, spese accessorie escluse;
- la sottosede del Centro professionale commerciale (CPC) per un affitto annuo di 70'000 franchi, spese accessorie escluse.

²La spesa annua relativa alle locazioni sarà iscritta al conto di gestione corrente della 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 ed entra immediatamente in vigore.