

Messaggio

numero	data	Dipartimento
7761	27 novembre 2019	ISTITUZIONI / FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

Richiesta di un credito di franchi 80'000'000.- per l'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo di proprietà di EFG Bank SA e di un credito di franchi 6'440'000.- per la progettazione della sua ristrutturazione e dell'adeguamento logistico, nonché per uno studio di fattibilità e progettazione per gli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame ed approvazione la richiesta dei seguenti crediti:

- franchi 80'000'000.- destinati all'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo;
- franchi 50'000.- per le spese legali e notarili dell'acquisto sopra citato;
- franchi 5'500'000.- per la progettazione della ristrutturazione e dell'adeguamento logistico, fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112), degli spazi destinati alle autorità giudiziarie presso l'edificio ex Banca del Gottardo;
- franchi 490'000.- per uno studio di fattibilità e la progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112), degli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia, presso lo stabile Bossi (E2009);
- franchi 400'000.- per un consulente esterno a supporto del Capoprogetto per le attività della Sezione della logistica fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112) del progetto di ristrutturazione dello stabile ex Banca del Gottardo e degli spazi destinati alla sede provvisoria presso lo stabile Bossi.

Con il presente messaggio viene aggiornata la strategia logistica per il comparto della giustizia del luganese presentata nel messaggio 7080 del 14 aprile 2015. Esso prevede, unitamente alla ristrutturazione dell'attuale Palazzo di giustizia oggetto di richiesta di credito del messaggio citato, l'acquisizione e il risanamento dell'edificio ex Banca del Gottardo.

1. INTRODUZIONE

1.1 Cronistoria del progetto

La presentazione di una prima richiesta di credito di franchi 1'850'000.- per la progettazione del risanamento edile impiantistico ed energetico, nonché per la riorganizzazione logistica del Palazzo di giustizia di Lugano (PGL) risale al 30 gennaio 2008 (messaggio n. 6028).

Il 6 maggio 2008, il Gran Consiglio approva la relativa richiesta di credito e il 18 settembre 2009 viene avviata la scelta del progetto tramite un concorso di progetto.

Il 21 aprile 2010 la giuria raccomanda al Consiglio di Stato di assegnare la progettazione allo studio di architettura Buletti Fumagalli e associati di Lugano. Nel bando di concorso non erano state specificate le esigenze di dettaglio di ogni servizio.

Nel 2009 si procede alla sostituzione degli ascensori presso il Palazzo di giustizia e si evidenziano le oggettive difficoltà di coabitazione di un cantiere con i servizi insediati.

Nel novembre 2011 il Consiglio di Stato in considerazione dell'esperienza di sostituzione degli ascensori, decide di incaricare la Sezione della logistica e il Dipartimento delle istituzioni di verificare i vantaggi e gli svantaggi nonché i costi per il trasloco dei servizi (o parte degli stessi) in sedi provvisorie esterne al Palazzo di giustizia.

Il 20 dicembre 2011, la Sezione della logistica presenta delle prime varianti d'insediamento provvisorio al Dipartimento delle istituzioni.

Il 17 febbraio 2012 il Consiglio di Stato informa la Commissione della gestione e delle finanze che a causa di una divergenza sull'entità dell'investimento e quindi sul tetto massimo di spesa da indicare tra le condizioni contrattuali, si è prodotta una situazione di impasse nella firma dei contratti di prestazione dei progettisti.

Il 28 giugno 2012, il Dipartimento delle istituzioni sottopone al Consiglio di Stato il masterplan della giustizia con il quale vengono assestate le esigenze logistiche della Giustizia.

Il 19 settembre 2012 il Consiglio di Stato prende atto degli indirizzi strategici definiti nel masterplan della giustizia, disponendo alcuni ulteriori approfondimenti nonché l'avvio di trattative per l'acquisizione dello stabile Mizar a Lugano-Molino Nuovo.

Il 15 febbraio 2013 la Sezione della logistica presenta un rapporto di valutazione finanziaria dello stabile Mizar a Lugano, dal quale emergono dei costi di locazione e gestione rilevanti che non permettono di concretizzare questa ipotesi. L'ipotesi viene quindi a cadere anche in relazione all'indisponibilità del proprietario a vendere l'immobile.

Il 18 febbraio 2013 la Sezione della logistica e la Divisione della giustizia presentano quindi il rapporto *“Logistica autorità giudiziarie – Palazzo di giustizia di Lugano – Approfondimento scenari d'intervento”*.

Alla luce di quanto sopra il Dipartimento delle istituzioni e la Sezione della logistica si attivano per sottoporre al Consiglio di Stato delle piste d'azione che tengano in considerazione pure le mutate esigenze dei servizi giudiziari e della Polizia cantonale.

Le valutazioni delle possibili piste d'azione e delle rispettive soluzioni logistiche, unitamente alle conseguenti trattative con proprietari terzi, si protraggono fino alla fine di giugno 2014.

Il 19 agosto 2014 il Consiglio di Stato condivide gli indirizzi strategici aggiornati relativi all'organizzazione logistica della Polizia cantonale che tra le altre proposte, prevede la concretizzazione di un comparto urbano a Lugano.

Il 6 ottobre 2014 la Sezione della logistica presenta al Dipartimento delle istituzioni un rapporto di ricerca spazi nel comparto luganese per la sistemazione dei servizi giudiziari con il quale si informa che in quel momento il mercato non fornisce oggetti che permettano di soddisfare tutte le esigenze.

Il 10 dicembre 2014 il Consiglio di Stato condivide infine una nuova pista d'azione che prevede la creazione di due comparti principali destinati alla Giustizia e alla Polizia del luganese.

Il 14 aprile 2015 il Consiglio di Stato licenzia il messaggio (n. 7080) inerente alla richiesta di un credito complessivo di 4'060'000.- franchi destinato alla logistica dei servizi giudiziari e della Polizia cantonale nel comparto del luganese così suddiviso:

- un credito supplementare di franchi 3'700'000.- per la progettazione del risanamento edile, impiantistico ed energetico nonché per la riorganizzazione logistica del Palazzo di giustizia di Lugano (in parte dovuto a un aumento del tetto massimo di spesa dell'opera, che passa da 40.00 milioni di franchi a 60.15 milioni);
- un credito di franchi 200'000.- per lo studio di fattibilità per una nuova sede esterna provvisoria o definitiva dei servizi giudiziari;
- un credito di franchi 160'000.- per interventi di carattere urgente per esigenze della polizia cantonale presso il Palazzo di giustizia di Lugano.

Il 22 giugno 2015 il Gran Consiglio approva i crediti per lo studio di fattibilità per una sede esterna e per gli interventi urgenti per le esigenze di Polizia. Per contro, il Gran Consiglio informa che il rimanente credito supplementare di franchi 3'700'000.- sarà oggetto di maggiori approfondimenti da parte della Commissione della gestione e delle finanze.

Il 22 settembre 2015 il Consiglio di Stato incarica la Sezione della logistica di allestire uno studio di fattibilità per la nuova sede esterna dei servizi giudiziari del luganese presso lo stabile Sant'Anna a Lugano ancora di proprietà di Banca della Svizzera Italiana (BSI).

Il 3 novembre 2015 la Commissione della gestione e delle finanze autorizza il Consiglio di Stato all'utilizzo dell'importo ancora a disposizione del credito di progettazione, approvato dal Gran Consiglio nel 2008 (messaggio n. 6028), per l'approfondimento del progetto di massima per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia.

Il 27 gennaio 2016 la Commissione della gestione e delle finanze informa il Consiglio di Stato di aver sospeso l'esame del messaggio n. 7080 in attesa di sviluppi riguardo all'acquisto di un nuovo stabile in cui insediare il Tribunale d'appello.

Contestualmente alle trattative immobiliari relative allo stabile Sant'Anna, BSI è stata oggetto di acquisizione da parte della banca EFG Bank SA con il conseguente rallentamento dei negoziati. Quest'ultimi riprendono nell'estate 2016. Nell'ambito delle discussioni emerge una variante supplementare inerente alla possibile acquisizione dello stabile già sede della Banca del Gottardo, sempre di proprietà di EFG Bank SA.

Il 10 maggio 2017 il Consiglio di Stato incarica la Sezione della logistica di approfondire tre piste d'azione e di sospendere gli approfondimenti inerenti all'insediamento presso lo stabile Sant'Anna. Successivamente, il 24 maggio 2017, il Consiglio di Stato informa la Commissione della gestione e delle finanze sui propri intendimenti. Proseguono quindi le trattative con i rispettivi interlocutori.

Il 7 giugno 2018 è allestita una valutazione immobiliare dello stabile ex Banca del Gottardo da parte di Wüest Partner SA. Riprendono quindi le articolate trattative con EFG Bank SA per l'acquisizione dello stabile e le valutazioni delle tre piste d'azione.

Il 4 settembre 2018 una delegazione del Dipartimento delle finanze e dell'economia e del Dipartimento delle istituzioni presenta alla Commissione della gestione e delle finanze il documento "Sedi provvisorie e definitive delle autorità giudiziarie e della polizia nel luganese".

Il 17 aprile 2019 il Consiglio di Stato definisce e comunica con lettera a EFG Bank SA le condizioni di acquisto.

A seguito della lettera del 17 aprile e dell'incontro del 28 maggio 2019, EFG Bank SA invia, il 29 luglio 2019, all'attenzione del Consiglio di Stato, una bozza di lettera d'intenti confermando la validità della proposta e annunciando di aver avviato l'iter di approvazione per la vendita dell'immobile presso il proprio Consiglio di amministrazione.

Nella seduta dell'8 agosto 2019 il Consiglio di Stato conferma l'interesse strategico del Cantone per l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo e incarica la Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni, la Divisione delle risorse e la Sezione della logistica di prendere contatto con EFG Bank SA per affinare il progetto di lettera d'intenti e di attivare il completamento della Due diligence tecnica.

La Sezione della logistica incarica la Wüest Partner SA per l'elaborazione di una Due diligence. Il 25 settembre il documento è consegnato e, oltre a valutare gli aspetti normativi, ambientali e tecnici dell'edificio ex Banca del Gottardo, ne conferma il valore di mercato, precedentemente definito.

Il 22 novembre 2019, riservate le competenze del Parlamento, il Consiglio di Stato sottoscrive la lettera d'intenti con EFG Bank SA.

1.2 Relazione con altri progetti in corso

L'indirizzo strategico sviluppato nell'ambito del progetto "Giustizia 2018", promosso dalla Direzione del Dipartimento delle istituzioni, prevedeva:

- la centralizzazione delle competenze per il perseguimento penale;
- la centralizzazione delle prime istanze penali a Bellinzona;
- il mantenimento sul territorio delle Preture;
- il raggruppamento del Tribunale d'appello in una sola sede.

La pianificazione nel corso degli anni ha tuttavia conosciuto alcuni adeguamenti, principalmente generati dalle mutate esigenze di alcuni servizi esterni all'Amministrazione cantonale, con particolare riferimento all'Appello penale federale e alle nuove opportunità realizzative emerse a livello immobiliare.

Questi adattamenti hanno di riflesso condizionato lo sviluppo e l'avanzamento dei principali progetti logistici che garantiranno, nel medio termine, l'implementazione del nuovo assetto della Giustizia ticinese. Ragione per la quale, di seguito è illustrato un breve aggiornamento circa i contenuti previsti presso le sedi del Pretorio di Bellinzona e di Locarno che sono oggetto di ristrutturazione.

1.2.1 Pretorio di Bellinzona

I contenuti del Pretorio di Bellinzona ristrutturato hanno conosciuto un'evoluzione rispetto a quanto indicato nel messaggio n. 6763 del 12 marzo 2013 riguardante la richiesta di adeguamento del credito di progettazione a franchi 3.83 milioni per la ristrutturazione del Pretorio di Bellinzona e del relativo tetto massimo di spesa, pari a franchi 40.40 milioni unitamente alla modifica dei contenuti e alla richiesta di un credito di franchi 2.68 milioni per le sedi provvisorie.

La modifica è principalmente da attribuire alla richiesta espressa dalla Confederazione di ottenere, nell'immobile del Pretorio, una superficie a uso esclusivo di circa 1'280 m², compresa l'aula penale, per soddisfare le esigenze del Tribunale penale federale. Questa esigenza è scaturita dall'adozione da parte delle Camere federali, avvenuta il 17 marzo 2017, della modifica della Legge sull'organizzazione delle Autorità penali della Confederazione, volta a consolidare la tutela giurisdizionale nella procedura penale federale, ovvero sia il principio secondo il quale un'infrazione penale può essere giudicata da due tribunali indipendenti sia per quanto concerne l'apprezzamento giuridico dei fatti, sia per quanto concerne l'accertamento dei medesimi (FF 2016 5587). Il Consiglio federale ha quindi deciso il 25 ottobre 2017, l'istituzione di una Corte d'appello indipendente in seno al Tribunale penale federale di Bellinzona, a partire dal 1° gennaio 2019.

La Convenzione di principio tra la Confederazione e il Canton Ticino concernente il Tribunale penale federale di Bellinzona, siglata dalle parti nel 2006, offriva opzione alla Confederazione, in caso di necessità, di locare presso il Cantone ulteriori spazi nell'edificio del Pretorio.

In base a quanto sopra esposto e alle prospettive di incremento delle esigenze delle Autorità federali, lo scrivente Consiglio ha deciso di rivedere l'impostazione logistica concernente la centralizzazione delle prime istanze penali, prevista in origine nel Pretorio di Bellinzona, trasferendo queste competenze a Lugano, creando di fatto un polo centralizzato della Giustizia ticinese. Le autorità citate sono quindi state integrate nell'ambito del progetto di ristrutturazione del Palazzo di giustizia.

Il Pretorio di Bellinzona rimarrà occupato dai servizi giudiziari della Confederazione e dai servizi cantonali nella misura indicata di seguito.

Servizio	Collocazione attuale	Orizzonte temporale	Investimento (mio fr.)
Polizia cantonale (Gendarmeria e Polizia giudiziaria) Bellinzona	SA2 - Bellinzona	2020 - 2024	40.4
Pretura civile di Bellinzona	Locazione terzi - Bellinzona		
Strutture carcerarie – celle per carcerazione preventiva	-		

La Confederazione riconoscerà al Cantone il canone di locazione per gli spazi che saranno assegnati all'Appello penale federale in base ai parametri definiti nella Convenzione del 2006, per mezzo di un contratto.

Altri dettagli inerenti agli accordi con la Confederazione e le spiegazioni più articolate circa le motivazioni, la ripartizione dei costi e i termini del contratto saranno illustrati nell'ambito del messaggio per la richiesta dei crediti di costruzione del Pretorio di Bellinzona in fase di allestimento.

1.2.2 Pretorio di Locarno

La ristrutturazione del Pretorio di Locarno è stata avviata per mezzo del messaggio n. 7604 del 5 dicembre 2018 riguardante la richiesta di un credito complessivo d'investimento di franchi 11.735 milioni per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e per le sedi provvisorie.

I contenuti prospettati, a ristrutturazione ultimata, prevedono il mantenimento nell'immobile della Pretura di Locarno Campagna e Città e la presenza della Polizia cantonale (Gendarmeria e Polizia giudiziaria) come previsto nel masterplan logistico di questo settore.

Per contro, come disposto nell'ambito del messaggio n. 6304 del 25 novembre 2009 inerente allo stanziamento di un credito di 1'250'000.- franchi per sistemare il Palazzo del Pretorio di Locarno per consentire l'avvio dell'attività della nuova Corte di appello e di revisione penale, quest'ultima sarà ricollocata presso la sede del Tribunale d'appello. Infatti la Legge sull'organizzazione giudiziaria del 10 maggio 2006 è stata modificata con l'introduzione di una norma transitoria dell'articolo 42 che prevede la temporaneità della sede della CARP a Locarno. L'occupazione del Pretorio di Locarno ristrutturato è quindi riassunta come segue.

Servizio	Collocazione attuale	Orizzonte temporale	Investimento (mio fr.)
Preture Locarno Campagna e Città	Pretorio Locarno	2023 - 2028	35.16
Polizia cantonale (Gendarmeria e Polizia giudiziaria)	Pretorio Locarno		

2. SITUAZIONE ATTUALE

La città di Lugano ospita presso il Palazzo di giustizia la sede principale delle Autorità giudiziarie cantonali e il comparto che raggruppa la maggior parte dei servizi della Polizia cantonale. Oltre a questi due settori, nel medesimo immobile sono inseriti altri servizi dell'Amministrazione cantonale quali l'Ufficio di esecuzione, l'Ufficio del registro fondiario di Lugano e l'Autorità di prima istanza competente a decidere in materia di legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).

L'incremento di attività intercorso negli anni, con il conseguente adeguamento delle risorse umane, ha generato l'occupazione completa dell'immobile che non presenta altri margini di sviluppo, oltre ciò, le superfici disponibili negli edifici cantonali di Lugano non soddisfano più le esigenze a medio termine dei servizi giudiziari.

Nell'area del luganese sono inoltre insediati, in proprietà di terzi, altri servizi del Dipartimento delle istituzioni che potrebbero essere ricollocati in proprietà dello Stato.

L'attuale disposizione logistica delle Autorità giudiziarie e dei servizi amministrativi del Dipartimento delle istituzioni, relazionate all'area del luganese è riassunta nella tabella seguente.

Servizio		Collocazione attuale
Autorità giudiziarie	Tribunale d'appello	PGL
	Tribunale penale cantonale	PGL
	Pretura civile Lugano	Bossi
	Tribunale d'espropriazione	Bossi
	Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi	Bossi
	Corte d'appello e di revisione penale	Pretorio Locarno (sede temporanea)
	Pretura penale	Business center - Bellinzona
	Consiglio della Magistratura	PGL
Servizi amministrativi luganesi	Ufficio del registro fondiario	PGL
	Ufficio di esecuzione	PGL
	Autorità di prima istanza LAFE	PGL
	Messaggeria	PGL
	Ufficio dei fallimenti	locazione terzi - Lugano
	Ufficio dello Stato civile	locazione terzi - Lugano
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	PGL
	Ministero pubblico Bellinzona	SA2 - Bellinzona
	Magistratura dei minorenni (e SEM)	PGL
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	PGL
Servizi Amministr.	Servizio nuove entrate UM	locazione a terzi - Lugano
	Autorità regionali di protezione	varie sedi - Lugano
	Ufficio assistenza riabilitativa	locazione a terzi - Lugano
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative	Residenza governativa - Bellinzona

3. RICERCA DELLE SEDI PER I SERVIZI CANTONALI

La ricerca di una soluzione che potesse soddisfare tutti i requisiti di qualità e funzionalità dei servizi cantonali e le direttive del Dipartimento è risultata articolata. Sono infatti state valutate a più riprese, con alcuni aggiornamenti, quattro differenti piste d'azione che prevedevano l'acquisizione di stabili di proprietà terzi come pure l'insediamento presso proprietà comunali.

La soluzione proposta nel presente messaggio prevede, come enunciato in precedenza, la ristrutturazione del Palazzo di giustizia e l'acquisizione dello stabile ex Banca del Gottardo.

Gli aspetti determinanti di questa pista d'azione sono riassunti di seguito:

- l'adeguatezza degli spazi alle esigenze a medio lungo termine dei servizi;
- la suddivisione funzionale tra autorità giudicante e inquirente;
- l'elevata rappresentatività istituzionale presso entrambe le sedi (ex Banca del Gottardo + PGL);
- l'ubicazione centrale nel tessuto urbano di Lugano;
- la riqualifica e valorizzazione di un bene dello Stato con il mantenimento della sede storica di Palazzo di giustizia;
- la pertinenza dello stabile Bossi quale sede provvisoria.

Rispetto alla soluzione proposta, le altre piste d'azione si discostano, a livello finanziario, di circa +/- 5% dell'investimento complessivo, analogamente alle tempistiche di realizzazione e ricalcano quanto previsto per lo stabile ex Banca del Gottardo e per il PGL.

4. SITUAZIONE FUTURA

La disponibilità delle due sedi permetterà di collocare in modo razionale i servizi cantonali secondo gli indirizzi strategici del Dipartimento delle istituzioni:

- centralizzazione delle competenze per il perseguimento penale;
- centralizzazione delle prime istanze penali (non a Bellinzona ma a Lugano);
- mantenimento sul territorio delle Preture;
- raggruppamento del Tribunale d'appello in una sola sede.

Sarà inoltre possibile raggruppare in un'unica sede il Ministero pubblico così come previsto dalla Legge sull'organizzazione giudiziaria e collocare in proprietà Stato tutti i servizi cantonali ora in locazione.

Contestualmente a quanto previsto dalla pianificazione logistica della Polizia cantonale, è confermata la realizzazione del comparto urbano di Lugano presso il PGL: i principali servizi della Gendarmeria e della Polizia giudiziaria saranno quindi raggruppati nella medesima sede del Ministero pubblico consolidando la realizzazione del Polo del perseguimento penale.

La logica ripartizione dei servizi è riassunta nella seguente tabella.

Servizio		Collocazione finale
Autorità giudiziarie	Tribunale d'appello	ex Banca del Gottardo
	Tribunale penale cantonale	
	Pretura civile Lugano	
	Tribunale d'espropriazione	
	Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi	
	Corte d'appello e di revisione penale	
	Pretura penale	
	Autorità regionali di protezione	
	Consiglio della Magistratura	
Servizi amministrativi luganese	Ufficio dei fallimenti	ex Banca del Gottardo
	Ufficio di esecuzione	
	Autorità di prima istanza LAFE	
	Messaggeria	
	Ufficio dello Stato civile (ev. riserva)	
Autorità inquirenti	Ministero pubblico Lugano	PGL
	Ministero pubblico Bellinzona	
	Magistratura dei minorenni (e SEM)	
	Polizia cantonale (Gend. e PG) Lugano	
Servizi ammin.	Servizio nuove entrate - Ufficio della migrazione	PGL
	Ufficio del registro fondiario	
	Ufficio dell'incasso e delle pene alternative	

L'organizzazione interna degli spazi, le relazioni tra i servizi e l'estensione degli stessi saranno definiti in base all'aggiornamento puntuale delle esigenze che saranno discusse con i responsabili di ogni settore.

Questo complesso di immobili permetterà l'eventuale inserimento di altri contenuti i quali avranno un'attinenza con le mansioni dei servizi citati poc'anzi, con particolare riferimento all'Ufficio dell'incasso e delle pene alternative e al Servizio nuove entrate dell'Ufficio della migrazione.

Lo stabile ex Banca del Gottardo, per contro, sarà destinato in gran parte al Tribunale d'appello, nel quale saranno inseriti la Corte di appello e di revisione penale, il Tribunale penale cantonale e la Pretura penale, previsti originariamente nel Pretorio di Bellinzona.

Oltre a questi contenuti principali, la volumetria dell'immobile e la geometria dello stesso, strutturata in torri parallele, permetteranno di integrare anche altri servizi dell'Amministrazione cantonale.

Tutti i servizi del Dipartimento delle istituzioni della regione del luganese potranno quindi essere raggruppati presso i due immobili citati. La destinazione finale dello stabile Bossi, ora sede della Pretura di Lugano, del Tribunale di espropriazione e dell'Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi, sarà stabilita in base a una valutazione complessiva delle esigenze di altri servizi dell'Amministrazione cantonale, esterni al Dipartimento delle istituzioni che potrebbero essere integrati in questa sede.

5. LA SOLUZIONE LOGISTICA

5.1 Acquisto ex Banca del Gottardo

5.1.1 Descrizione

Il fondo 880 RFD nel Comune di Lugano di proprietà di EFG Bank SA è situato in centro città, a circa 300 m dal Palazzo di giustizia, si affaccia su un importante asse di collegamento ed è servito ottimamente dal trasporto pubblico cittadino. A nord l'isolato confina con Via Giuseppe Curti a ovest con Viale Stefano Franscini.

Lo stabile, edificato tra il 1984 e il 1988, ha caratteristiche rappresentative di monumentalità, ed è censito dai beni culturali alla scheda n. 895 con grado di tutela di bene culturale d'interesse locale. Il complesso si articola in quattro imponenti volumi scanditi dalle torri dei corpi scala che separano le unità. La testata di ogni blocco è disposta verso il viale in modo da creare delle corti esterne che ritmano l'alternanza dei pieni e dei vuoti. Una fascia alberata separa la strada dal percorso pedonale parzialmente porticato, dove si trovano gli ingressi. Gli accessi pubblici avvengono da ovest, dal viale Stefano Franscini, mentre sul lato opposto, ad est, si trovano gli accessi di servizio e la rampa carrabile che porta all'autorimessa situata al primo piano interrato. Ciascun corpo edilizio si sviluppa attorno a una hall su cui si affacciano i percorsi distributivi, illuminati dalla luce zenitale; gli uffici ricevono luce dalle pareti vetrate esterne, caratterizzate in facciata dagli elementi frangisole.

5.1.2 Dati e aspetti tecnici

Dati censuari e di piano regolatore

Estratto censuario del mappale RFD 880 del Comune di Lugano:

Comune: Lugano

Numero fondo: 880

Superficie RF: 8'876 mq

Dati di PR del Comune di Lugano:

Parametri di PR – mappale RFD 880

I.S. = 1.6

SUL massima = 14'200 mq

I.O. = 40%

Area Verde = al minimo 30% della SEN

Altezza massima = 22.70 m

Distanza minima dal confine = 7 m

- 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m
- 8 m qualora sul fondo altrui esistano edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R. 9.2.1979, eccettuate le costruzioni accessorie, a distanze inferiori a quelle di cui sopra.

Calcolo degli indici

SUL edificata = 13'484 mq

I.S. = $SUL / Superficie\ RF = 1.51 < 1.6$ (ammesso)

SE (Superficie edificata) = 2'992 mq

I.O. = $SE / Superficie\ RF = 33.7\% < 40\%$ (ammesso)

Potenziale edificatorio dell'edificio

SUL edificabile = 716 mq

Superficie non ancora edificata = 658 mq

Superfici SE e volume VE (Sia 416_2003)

SE = 2992 mq

VE = 2992 mq x 22.0 m (h. media) = 65'484 mc

Volume edificato interrato = 56'166 mc

Superfici lorde

Superficie lorda ad uso uffici	8'933
Superficie lorda ad uso servizi	337
Superficie lorda ad uso circolazione	4'214
TOTALE superficie piani fuori terra	mq 13'484
Superficie lorda ad uso archivi e depositi	4'816
Superficie lorda ad uso autorimessa (n. 106 posti auto)	2'989
Superficie lorda ad uso tecnica	2'033
Superficie lorda disponibile	694
Superficie lorda ad uso circolazione	805
Superficie lorda ad uso servizi	41
TOTALE Superficie piani interrati	mq 11'378
TOTALE Superficie piani fuori terra	13'484
TOTALE Superficie piani interrati	11'378
TOTALE Superfici	mq 24'862

Aspetti tecnici

L'edificio, composto da 6 piani fuori terra e da 3 piani interrati, è suddiviso in quattro blocchi intervallati da elementi di risalita verticale e si avvale di una struttura portante in pilastri di cemento armato che permettono un'ampia flessibilità interna. Il passo dei serramenti e dei corpi riscaldanti delle zone di lavoro, ritmato a cadenza di 110 cm, è stato concepito per permettere il libero posizionamento e spostamento delle pareti divisorie interne.

Le facciate sono caratterizzate da un rivestimento lapideo, da vetrate continue e da un isolamento in lana di vetro, con serramenti con doppi vetri. Quest'ultime sono orientate est-ovest e permettono lungo tutto il perimetro zone di lavoro ben areate e ben illuminate.

5.1.3 La proposta immobiliare

a) La trattativa

Nel corso delle trattative per l'acquisto dello stabile S. Anna, come indicato nella cronistoria del progetto (punto 1.1), vista la riduzione della superficie a disposizione, è emersa la possibilità di acquistare l'ex Banca del Gottardo anch'essa di proprietà dell'EFG Bank SA. Lo stabile si trova a poca distanza dal PGL, dispone delle superfici adeguate alle necessità funzionali dell'utente, ha un'immagine rappresentativa e si trova in uno stato conservativo buono.

b) Valutazioni dell'immobile

La valutazione tecnica e finanziaria dell'immobile si è sviluppata attraverso i seguenti studi:

1. Nell'ottobre 2017 lo studio Mario Botta Architetti, su richiesta della Sezione della logistica, nell'ambito del progetto di ristrutturazione del Palazzo di giustizia, fornisce uno studio di fattibilità dello stabile ex Banca del Gottardo che analizza le superfici in rapporto alle necessità dell'utenza e fornisce un preventivo di costi d'investimento per l'adeguamento interno pari a franchi 15.00 milioni di franchi (IVA e onorari compresi), oltre a una stima per la sostituzione dei serramenti calcolata in circa franchi 15.00 milioni di franchi (IVA e onorari compresi).
2. Nel giugno 2018 la Wüest Partner SA fornisce un primo rapporto di valutazione orientativa immobiliare intitolato "stabile Botta" (880 RFD) – Via Stefano Franscini 8 – Lugano. La valutazione orientativa, basata su benchmark del settore, indica che il valore di riferimento per lo scenario d'insediamento dei servizi dell'Amministrazione cantonale ammonta al 01.01.2019 a circa 79.80 milioni di franchi, esclusi i costi di adattamento. Il valore di riferimento di franchi 79.80 milioni corrisponde al prezzo stimato che un investitore sarebbe disposto a pagare nel caso in cui lo stabile fosse affittato così come all'attesa dei proprietari nel caso essi non avessero necessità/volontà di vendere in tempi brevi.
3. In seguito la Wüest Partner SA fornisce un secondo rapporto relativo a un'analisi tecnica che definisce gli interventi di risanamento, i relativi costi (stima di massima) e la proiezione temporale di attuazione al fine di poter consolidare una decisione di strategia. Con il rapporto "Ipotesi di risanamento stabile Botta" del 29 novembre 2018 la Wüest Partner SA evidenzia i risultati delle analisi sopra descritte concludendo che lo stato di manutenzione attuale è da ritenere molto buono. Ciononostante, lo stabile denota una vetustà tecnica avanzata (corrispondente all'età dell'edificio, 1988) dell'impianto di raffreddamento, della ventilazione e climatizzazione, dell'impianto di distribuzione acqua, gas e aria, dell'impianto di trasporto, e degli infissi di facciata. Le

facciate ventilate, si presentano ancora in ottimo stato così come il tetto che peraltro è stato risanato nel 2014. La riflessione condotta ha concluso che un risanamento parziale dell'edificio nell'ottica di un suo utilizzo a lungo termine, permette di ottenere il valore attuale maggiore, pari a 79.64 milioni di franchi.

4. Parallelamente è demandata dalla Sezione della logistica un'analisi termografica dell'edificio alla ditta Oblivion Aerial SA. La termografia effettuata il 26 novembre 2018 mostra che l'edificio si presenta in condizioni generali buone dal punto di vista di scansione agli infrarossi, tuttavia risultano in alcune zone delle perdite di calore sui serramenti delle finestre ribaltabili e delle importanti esposizioni lungo le tre colonne dei lift. Il tetto appare ben isolato nella struttura principale, i condotti di areazione presentano a tratti piccole perdite e i tetti piani più elevati mostrano una lieve differenza di temperatura nelle zone visibilmente usurate. Per gli aloni e le zone umide visibili a occhio su tutte le facciate non vi sono riscontri con le immagini all'infrarosso.
5. A giugno 2019, su richiesta della Sezione della logistica, lo studio Mario Botta Architetti fornisce indicazioni sulla ristrutturazione di alcuni elementi costruttivi, in particolare i serramenti, gli impianti e il sistema informatico. Lo studio di architettura conferma il preventivo allestito nel 2017 di 15.00 milioni di franchi. Per quanto concerne gli impianti, rileva che gli stessi sono in ottimo stato e che vi sono delle ridondanze, permettendo delle manutenzioni parziali senza l'interruzione delle attività lavorative. Infine, il sistema informatico è stato interamente ammodernato nel 2017 con le più recenti tecnologie.
6. Il 21 agosto 2019 il Consiglio di Stato, accorda a Wüest Partner SA il compito di completare le valutazioni ai fini di allestire una Due diligence tecnica completa. Il 25 settembre 2019 la Wüest Partner SA fornisce i risultati della Due diligence confermando il valore immobiliare e l'ottimo stato dell'edificio, evidenziando gli interventi necessari in base alla durata di vita residua dei vari elementi costruttivi e i relativi costi di risanamento tenuto con un indice di precisione del $\pm 25\%$.

c) Offerta del Cantone

Come indicato in precedenza, nel giugno 2018 è stata allestita una valutazione dello stabile ex Banca del Gottardo da parte di Wüest Partner SA (vedi rapporto del 7 giugno 2018). I risultati di questo rapporto sono stati utilizzati quale base per la proposta immobiliare.

Il Consiglio di Stato con lettera del 17 aprile 2019 indirizzata alla EFG Bank SA, ha proposto, riservate evidentemente le competenze del Parlamento, l'acquisto dell'immobile alle seguenti condizioni:

- prezzo di acquisto: franchi 80.00 milioni;
- soluzione transitoria: possibilità per EFG di rimanere nello stabile per un periodo indicativo di tre anni dal momento dell'acquisto;
- modalità di pagamento: 10.00 milioni di franchi sarebbero pagati al momento dell'iscrizione della compravendita, i restanti 70.00 milioni dopo tre anni, ossia al momento in cui gli spazi saranno a disposizione del Cantone;
- oneri finanziari: nel periodo transitorio di tre anni, EFG Bank SA versa al Cantone a copertura degli oneri finanziari sostenuti l'equivalente del 2.0 % sul versamento di 10.00 milioni di franchi effettuato al momento della compravendita;
- manutenzione ordinaria: EFG Bank SA si impegna a garantire a sue spese l'ordinaria manutenzione dello stabile, dei suoi impianti e del sedime nel periodo transitorio;

- manutenzione straordinaria: eventuali interventi di manutenzione straordinaria nel periodo transitorio dovranno essere concordati tra EFG Bank SA e i responsabili della gestione immobiliare del Cantone.

Il Consiglio di amministrazione della banca EFG Bank SA ha confermato in data 29 luglio 2019 la volontà di vendere la sua proprietà del fondo n. 880 RFD di Lugano alla Repubblica e Cantone Ticino inviando una lettera d'intenti. La stessa è stata poi perfezionata dalle parti definendo le condizioni di acquisto tenendo in considerazione i risultati della Due diligence del 25 settembre 2019. La stessa è stata firmata dalle parti, riservate le competenze del Parlamento, in data 22 novembre 2019.

d) Lettera d'intenti

EFG ha accolto sostanzialmente le condizioni poste dal Consiglio di Stato, salvo la quantificazione degli oneri finanziari richiesti dal Cantone sul versamento di 10.00 milioni al momento della compravendita. Su questo aspetto, EFG Bank SA ha dapprima proposto il versamento di 200'000.- franchi per il periodo di tre anni durante i quali la Banca continuerà a utilizzare lo stabile. In seguito ad alcune trattative, è stato fissato il pagamento di un equivalente dell'1.0% annuale sull'importo di 10.00 milioni di franchi.

La lettera d'intenti fissa il prezzo di acquisto a 80'000'000.- di franchi. L'importo verrà soluto versando 10'000'000.- franchi sul conto del notaio rogante al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita e successivamente liberati a favore della EFG Bank SA ad avvenuta iscrizione a RFD del passaggio di proprietà a nome della Repubblica e Cantone Ticino; i restanti 70'000'000.- franchi saranno versati alla venditrice al momento della consegna dello stabile indicativamente dopo tre anni dall'operazione di compravendita.

La EFG Bank SA mantiene il diritto di disporre senza limitazioni dell'intero stabile per la durata indicativa di tre anni, eventualmente modificabili con accordo delle parti. Quale corrispettivo per il diritto di disporre del fondo la venditrice verserà, a copertura degli oneri finanziari sostenuti, un importo pari al 1.0% di 10'000'000.- di franchi .

Durante il periodo in cui EFG Bank SA disporrà dello stabile, quest'ultima dovrà garantire la manutenzione ordinaria di tutta la proprietà, eventuali manutenzioni straordinarie dovranno essere concordate con la Repubblica e Cantone Ticino, per il tramite dei responsabili della gestione immobiliare.

5.1.4 Ristrutturazione

Lo stabile si presenta in ottime condizioni come lo attesta anche la Due diligence tecnica esperita da Wüest Partner SA. L'edificio, è infatti stato mantenuto negli anni con estrema cura. Nonostante non risponda agli standard energetici attuali e/o Minergie, la sostenibilità dell'involucro esterno è garantita da una coibentazione in lastre di fibre organiche a base di lana di vetro, dal rivestimento lapideo e dai serramenti con doppi vetri. Le componenti che costituiscono l'impiantistica sono state rinnovate ciclicamente, a cadenza regolare, con un'incidenza finanziaria a titolo informativo di franchi 5.04 milioni sull'arco di 7 anni, cioè di circa franchi 720'000.- annui.

Già ora EFG Bank SA prevede un budget per la manutenzione straordinaria (sistemazione esterna, impianti e impianto di sicurezza) per il biennio 2019/2020 di franchi 2.13 milioni e un budget di manutenzione ordinaria, per il 2019 (impianti di produzione caldo freddo, impianto elettrico, sicurezza, immobile e sistemazione esterna) di franchi 2.696 milioni.

Cionondimeno l'edificio, costruito oramai 31 anni fa, richiede degli interventi per ripristinare la situazione e allungarne il ciclo di vita.

Il rapporto di Due diligence pre-acquisitoria del 25 settembre 2019 elaborato da Wüest Partner SA prevede come prioritario un intervento sugli impianti che consiste nella sostituzione del sistema di gestione e regolazione impiantistica (BMS). La Due diligence rileva anche la necessità di ripensare il concetto di resa del calore/freddo in ambiente per adeguarlo alla nuova utenza. Propone, quindi, di modificare il concetto RCV (sistema attuale di emissione) e installare un impianto a travi fredde a soffitto per il funzionamento caldo e freddo, adattando la distribuzione orizzontale. Il rapporto consiglia pure la sostituzione a breve termine dei serramenti in considerazione della loro durata di vita utile. Per quanto concerne gli impianti di produzione e stoccaggio caldo/freddo, il risanamento della facciata ventilata e della copertura, il rapporto rileva che questi interventi possono essere eseguiti in una seconda fase (a 20 anni) grazie al buono stato conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria eseguita a regola d'arte). Inoltre la facciata non presenta alcun problema strutturale e prevedendo interventi puntuali di manutenzione si garantisce un ciclo di vita con scadenza a lungo termine.

I costi di risanamento associati agli interventi parziali e prioritari da eseguire a corto termine (nuova distribuzione, a vettore acqua, con sistema a travi fredde a soffitto per funzionamento caldo e freddo, nuovo sistema di controllo e di regolazione e sostituzione dei serramenti) sono stimati a 19.62 milioni di franchi. Gli interventi previsti a più lungo termine (orizzonte 2040) relativi al risanamento completo (sostituzione impianto di produzione e stoccaggio caldo/freddo, elementi impiantistici relativi a sicurezza, protezione antincendio, distribuzione acqua/gas, risanamento della facciata ventilata dell'edificio e copertura) sono stimati a franchi 21.3 milioni.

Per opportunità tecnica, temporale e finanziaria si prevede di anticipare la sostituzione dell'impianto di produzione e stoccaggio caldo/freddo contemporaneamente agli interventi parziali sugli impianti previsti a corto termine; questi costi sono stimati a 9.00 milioni di franchi.

A completamento del calcolo dell'onere d'investimento destinato alla ristrutturazione dell'immobile lo studio Mario Botta Architetti ha quantificato i lavori di adattamento degli spazi alle esigenze future stimando un costo di 15.00 milioni di franchi. Questi costi riguardano la demolizione e la costruzione di pareti, la realizzazione di nuove porte d'accesso ai locali e l'adattamento di tutte le porte alla normativa della protezione antincendio, nonché la messa in opera della sicurezza dello stabile e, infine, la realizzazione di 2 aule penali.

Lo stabile è inserito nell'inventario dei beni culturali con grado di tutela d'interesse locale. In base alle NAPR del Comune di Lugano questo significa che ogni intervento di modifica deve essere sottoposto preventivamente al Municipio, tramite una domanda di costruzione preliminare, riservando l'obbligo di notifica all'Ufficio dei beni culturali.

5.1.5 Il programma spazi

È stata eseguita una proiezione d'insediamento presso lo stabile ex Banca del Gottardo che ha considerato le suddivisioni funzionali tra i servizi. Questa ha dimostrato che lo stabile ex Banca del Gottardo ha una superficie amministrativa netta sufficiente ad accogliere le Autorità giudiziarie e parte dei servizi amministrativi per un totale di circa 8'000 mq netti.

La progettazione di dettaglio permetterà di definire con precisione la ripartizione delle superfici, l'organizzazione funzionale interna, le sinergie tra i settori e tutti gli aspetti legati alla sicurezza, come pure l'integrazione degli eventuali adattamenti delle esigenze.

5.2 Palazzo di giustizia

5.2.1 Descrizione

Presso il Palazzo di giustizia, sarà realizzata la suddivisione tra Autorità giudiziarie giudicanti e inquirenti con il mantenimento del Ministero pubblico unificato, della Polizia cantonale e della Magistratura dei minorenni. Presso questo complesso di immobili sarà inoltre valutato il collocamento del Servizio nuove entrate dell'Ufficio della migrazione, l'Ufficio dell'incasso e delle pene alternative e l'integrazione di un servizio amministrativo quale l'Ufficio del registro fondiario.

5.2.2 Attuazione

Il progetto di massima per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia considera nel suo insieme i 4 edifici che compongono la sostanza immobiliare (blocchi A – B – C – D) e prevede un'esecuzione a tappe che possa garantire la possibilità di mantenere in loco la Gendarmeria e la Polizia giudiziaria.

Il cantiere sarà organizzato secondo le tre fasi principali in sequenza:

- l'installazione della Gendarmeria, della Polizia giudiziaria e della Magistratura dei minorenni in provvisorio nei blocchi A e B (edifici con accesso da via Pretorio);
- la ristrutturazione dei blocchi C e D (edifici con accesso da via Emilio Bossi), dell'autorimessa e le relative opere esterne;
- il trasferimento della Gendarmeria, della Polizia giudiziaria e della Magistratura dei minorenni per permettere la ristrutturazione dei blocchi A e B e le relative opere esterne.

5.2.3 Sede provvisoria

L'attuazione degli intenti così come esposti al punto 4 rende necessaria la realizzazione di una sede provvisoria destinata al Ministero pubblico presso lo stabile Bossi (E2009) e la revisione del progetto per la fase d'insediamento provvisorio della Magistratura dei minorenni nei blocchi A e B del PGL.

Il trasferimento della Pretura civile di Lugano, del Tribunale di espropriazione e dell'Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi presso lo stabile ex Banca del Gottardo permetterà di utilizzare lo stabile Bossi (1'240 mq) quale sede temporanea per il Ministero pubblico. L'edificio dispone infatti di un numero sufficiente di locali ma ha una superficie totale inferiore all'attuale dotazione di spazi del Ministero pubblico al Palazzo di giustizia (1'570 mq). Saranno quindi da adottare le necessarie ottimizzazioni, in materia di attribuzione degli spazi, poiché lo stabile Bossi è ritenuto la migliore opportunità logistica a livello finanziario e temporale. Tuttavia sarà lo studio di fattibilità che legitimerà questo edificio quale sede provvisoria e di conseguenza, l'adeguamento logistico della ex Banca del Gottardo dovrà prevedere dapprima il trasferimento della Pretura civile di Lugano e dell'Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi.

5.2.4 Programma spazi

Il progetto di massima considera l'insediamento delle Autorità di perseguimento penale composto da Ministero pubblico unificato (mq 2'220), dalla Magistratura dei minorenni (mq 400) e dalla Polizia cantonale (mq 3'760), nonché di altri uffici del Dipartimento delle istituzioni quali il Servizio nuove entrate dell'Ufficio della migrazione (mq 170), l'Ufficio del registro fondiario (mq 450) e l'Ufficio dell'incasso e delle pene alternative (mq 300), per un totale di circa 7'800 mq, compreso gli archivi.

5.2.5 Adeguamento del tetto massimo di spesa

Come già riportato al punto 1.1 "Cronistoria del progetto", il messaggio n. 6028 del 30 gennaio 2008 presentava la richiesta dei crediti per la progettazione della ristrutturazione del Palazzo di giustizia, con l'obiettivo di insediare in questo comparto tutti i servizi giudiziari. Il tetto massimo di spesa era allora stabilito a franchi 40.00 milioni.

In seguito, il 14 aprile 2015 il Consiglio di Stato ha licenziato il messaggio n. 7080 concernente, in particolare, un credito supplementare di franchi 3'700'000.- per la progettazione del Palazzo di giustizia di Lugano e di franchi 200'000.- per la ricerca di una sede esterna dei servizi giudiziari. L'adeguamento dei crediti di progettazione era dovuto a un aumento del tetto massimo di spesa dell'opera, che passava dai precedenti 40.00 milioni di franchi ai successivi 60.15 milioni di franchi.

Il 22 giugno 2015 il Gran Consiglio ha approvato i crediti per lo studio di fattibilità per una sede esterna ma ha sospeso, per altri approfondimenti da parte della Commissione della gestione e delle finanze, la concessione del credito supplementare per la progettazione del Palazzo di giustizia.

Come concordato con la Commissione della gestione e delle finanze, nel 2016 è stato approfondito il progetto di massima considerando in particolare gli aspetti legati alla sicurezza dell'immobile. Sulla base di questo nuovo studio, datato 30 settembre 2016, il preventivo è stato ulteriormente aggiornato risultando di oltre 80.00 milioni di franchi, con un grado di precisione del +/- 10% (lettera del Consiglio di Stato del 9 novembre 2016).

Per queste ragioni lo scrivente Consiglio di Stato ha deciso di riconsiderare la richiesta di adeguamento del credito di progettazione per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia in una fase successiva, contestualmente alla richiesta dei crediti di costruzione per la ristrutturazione dello stabile ex Banca del Gottardo e per la progettazione e adeguamento della sede provvisoria presso lo stabile Bossi.

6. ASPETTI FINANZIARI

6.1 Aspetti procedurali

La pianificazione logistica e finanziaria delle sedi delle Autorità giudiziarie del comparto luganese dovrà essere attuata attraverso le seguenti procedure governative:

- presentazione del presente messaggio per la richiesta di:
 - un credito destinato all'acquisto e alla progettazione (fino alla fase della procedura d'appalto compreso) della ristrutturazione e dell'adeguamento logistico dello stabile ex Banca del Gottardo;

- di un credito per uno studio di fattibilità e la progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112) degli spazi destinati alla sede provvisoria esterna al PGL (stabile Bossi);
- presentazione di un messaggio per la richiesta di:
 - un credito di costruzione destinato alla ristrutturazione e all'adeguamento logistico dello stabile ex Banca del Gottardo;
 - dei crediti di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto, compresa, per il Palazzo di giustizia;
 - dei crediti di costruzione per la sede provvisoria esterna al PGL (stabile Bossi);
- presentazione di un messaggio governativo per la richiesta dei crediti di costruzione destinati alla ristrutturazione del Palazzo di giustizia.

6.2 Uscite per l'investimento ex Banca del Gottardo

Indichiamo di seguito gli aspetti legati alla proposta immobiliare riportata al punto 4.2.3 del presente messaggio.

6.2.1 Costi di acquisizione

Descrizione		Importo	
A1	Acquisizione del fondo ¹	fr.	80'000'000.-
A2	Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	fr.	50'000.-
Totale		fr.	80'050'000.-

¹ Acquisizione di opere fr. 80'000'000.-;

6.2.2 Costi di ristrutturazione e adeguamento ex Banca del Gottardo

Nella seguente tabella sono riassunti i costi riguardanti i lavori di ristrutturazione descritti al paragrafo 5.1.4, che consistono in opere edili (sostituzione dei serramenti di facciata; sostituzione del sistema di gestione e regolazione degli impianti; risanamento di alcune lastre di facciata e sostituzione impianto di stoccaggio caldo/freddo), opere di adattamento degli spazi interni alle esigenze dell'utenza, fornitura e posa di arredo e attrezzature d'ufficio e informatica e telefonia. Questi costi saranno assunti a partire dal 2024 al 2027.

Descrizione		Importo	
D, E, F e V	Impianti tecnici dell'edificio, serramenti	fr.	33'800'000.- ¹
D, G e V	Adeguamento interno – murature, impianti, finiture	fr.	15'000'000.- ²
SL	Accessi, Arredamento, CEAP, Segnaletica e Trasporti	fr.	5'600'000.- ³
CSI	Impianto di cablaggio, chiavi e UPS Parti attive e collegamenti di rete Telefonia, trasloco e attivazioni Informatica, postazioni PC e stampanti	fr.	1'500'000.- ³
Totale (IVA inclusa) ±25%		fr.	55'900'000.-

¹ Stima Wüest Partners SA incluso onorari (18%)

² Stima studio Mario Botta Architetti – ottobre 2017 – e conseguenti integrazioni (doppia aula penale)

³ Volume di costo indicativo ±25% ripreso dal progetto Sant'Anna e utilizzato quale base di riferimento

6.3 Uscite per l'investimento Palazzo di giustizia

6.3.1 Costi di ristrutturazione e adeguamento

Il progetto di massima, fase 31 regolamento SIA 112, "E2010_Palazzo di giustizia Lugano – Relazione di progetto" del 30.09.2016, sviluppato dallo studio Buletti, Fumagalli, Del Fedele, Bernardi Architetti Sagl, evidenzia i seguenti costi:

Descrizione		Importo	
A	Fondo	fr.	126'000.-
B	Preparazione	fr.	6'586'000.-
C-G	Costo dell'opera	fr.	47'257'000.-
I	Esterno edificio	fr.	2'336'000.-
J	Arredo	fr.	4'459'000.-
V	Progettazione	fr.	12'850'000.-
W	Costi secondari	fr.	985'000.-
Y	Riserva	fr.	2'723'000.-
Z	IVA 8% ¹	fr.	6'186'000.-
Totale (IVA inclusa)² ±15%		fr.	83'508'000.-

¹ Il preventivo è antecedente alla modifica dell'aliquota IVA

² Il preventivo dei progettisti prevede un grado di precisione del +/- 15%

Questi costi includono la fase 1, cioè l'installazione della Gendarmeria e della Polizia giudiziaria in provvisorio nel blocco A e le integrazioni di progetto quali la strada coattiva e la passerella tra il blocco C e D; ma escludono i costi per la gestione esterna delle celle durante la fase provvisoria in blocco A, la predisposizione di spazi esterni al PGL, affitti o altro, per la sistemazione provvisoria dei servizi che dovranno uscire dal complesso durante l'esecuzione dei lavori, l'insediamento provvisorio della Magistratura dei minorenni nel blocco A e i costi d'informatica relativi al progetto d'installazione del Centro sistemi informativi (CSI) – nodo del luganese.

I costi di progettazione saranno a carico dell'investimento a partire dal 2024 e saranno richiesti con il messaggio di richiesta del credito d'investimento per la ristrutturazione dell'edificio ex Banca del Gottardo. I costi di ristrutturazione architettonica e tecnica per il Palazzo di giustizia saranno richiesti nell'anno 2027, nello stesso anno si prevede di operare con i traslochi provvisori, come descritto al punto 5.2.

6.3.2 Costi di adeguamento sede provvisoria

Per lo stabile Bossi, quale ipotesi di lavoro, è stato considerato un investimento di ristrutturazione e adeguamento necessari all'attuazione dell'insediamento provvisorio del Ministero pubblico per un valore stimato di circa 5'000'000.- di franchi, di cui 490'000.- franchi per gli onorari di progettazione.

Descrizione		Importo	
D e G	Adeguamento interno – murature, impianti, finiture	fr.	1'010'000.-
SL	Accessi, arredamento, CEAP, segnaletica e trasporti	fr.	3'000'000.-
CSI	Telefonia, trasloco e attivazioni Informatica, postazioni PC e stampanti	fr.	500'000.-
V	Onorari	fr.	490'000.-
Totale (IVA inclusa) ±25%		fr.	5'000'000.-

In merito a questi costi di costruzione potremo essere più precisi dopo aver allestito il progetto di massima e quello definitivo. Con questo messaggio è richiesto un credito di franchi 490'000.- necessario alla progettazione fino alla fase della procedura di appalto compresa (fase 4.41 del regolamento SIA 112). Il credito d'investimento per l'adeguamento a sede provvisoria sarà investito a partire dal 2024.

6.4 Totale uscite per l'investimento complessivo

Le uscite totali d'investimento per il periodo 2020/2032 sono descritte nella seguente tabella. Si precisa che i costi d'investimento stimati per la ristrutturazione dell'edificio ex Banca del Gottardo e quelli di adeguamento dello stabile Bossi saranno orientati a un grado di precisione $\pm 15\%$ nel messaggio di richiesta dei crediti d'investimento previsti nel 2024.

Descrizione	Periodo	Importo
Costi di acquisizione stabile ex Banca del Gottardo	2020	fr. 80'000'000.-
Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	2020	fr. 50'000.-
Costi di ristrutturazione e adeguamento ex Banca del Gottardo $\pm 25\%$	2024/2027	fr. 55'900'000.-
Costi di ristrutturazione e adeguamento PGL (arrotondato) $\pm 15\%$	2027/2032	fr. 83'000'000.-
Costi di adeguamento sede provvisoria stabile Bossi $\pm 25\%$	2027/2029	fr. 5'000'000.-
Totale¹		fr. 223'950'000.-

¹Riservati i gradi di precisione ($\pm 15\%$ progetto di massima del PGL e $\pm 25\%$ costi di ristrutturazione e adeguamento dello stabile ex Banca del Gottardo e dello stabile Bossi).

6.5 Costi di progettazione

6.5.2 Costi di progettazione fino alla fase d'appalto compresa (4.41 regolamento SIA 112)

Il credito necessario per la progettazione della ristrutturazione dell'edificio ex Banca del Gottardo dalla fase del progetto di massima fino alla fase delle procedure d'appalto per la ristrutturazione della tecnica dell'edificio e l'adeguamento spaziale alle esigenze dell'utenza ammonta complessivamente a franchi 5'500'000.-.

6.5.3 Costi per lo studio di fattibilità sede provvisoria

Il credito necessario per lo studio di fattibilità e progettazione fino alla fase della procedura di appalto per la sede esterna provvisoria, per i servizi da trasferire transitoriamente dal Palazzo di giustizia per la fase di cantiere ammonta complessivamente a franchi 490'000.-.

6.5.4 Costi per il supporto al capoprogetto (costi del committente)

La gestione di questi importanti investimenti richiede l'attribuzione di un mandato esterno a supporto al Capoprogetto per complessivi franchi 1.30 milioni. L'attività si estende a tutti e tre i progetti (la ristrutturazione e adeguamento ex Banca del Gottardo, la ristrutturazione del PGL e le relative sedi provvisorie) ed è inserita a PFI WBS 941 59 34 51 relativamente all'opera "Ristrutturazione PGL".

Con la presente richiesta chiediamo il credito unicamente per la prima fase (progettazione ex Banca del Gottardo e studio di fattibilità stabile via Bossi) valutata in ca. franchi

400'000.-. Il resto del credito sarà richiesto in una seconda fase sulla base del riscontro della procedura di concorso.

6.5.5 Costi di progettazione

La progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) necessaria alla preparazione del messaggio per la richiesta dei crediti di investimento e progettazione, per l'edificio ex Banca del Gottardo e dello stabile Bossi, nonché del coordinamento del progetto previsti nell'arco temporale 2020/2024 ha i seguenti costi:

Onorari IVA inclusa	Importo	
ex Banca del Gottardo fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112)	fr.	5'500'000.-
stabile Bossi fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112)	fr.	490'000.-
Totale (IVA inclusa)	fr.	5'990'000.-

6.6 Richiesta del credito

Con questo messaggio si richiedono i seguenti crediti di investimento:

Descrizione	Importo	
Costi di acquisizione stabile ex Banca del Gottardo	fr.	80'000'000.-
Spese accessorie per l'acquisizione del fondo	fr.	50'000.-
Costi di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) stabile ex Banca del Gottardo	fr.	5'500'000.-
Costi di supporto alle attività del capo progetto della Sezione della logistica unicamente per la prima fase	fr.	400'000.-
Costi di progettazione fino a fase appalti stabile Bossi	fr.	490'000.-
Totale	fr.	86'440'000.-

6.7 Costi di gestione

6.7.1 Palazzo di giustizia

L'intervento di ristrutturazione globale, applicando lo standard Minergie come da progetto di massima, comporterà una diminuzione dei costi dell'energia di 3 volte, delle emissioni di CO2 di 10 volte e dei costi di manutenzione per gli impianti del 50%.

Potenzialmente il risparmio finanziario conseguente all'intervento di ristrutturazione si aggirerà intorno a franchi 160'000.-.

6.7.2 Stabile ex Banca del Gottardo

I costi di gestione e di manutenzione ordinaria preventivati dagli attuali proprietari per l'anno 2019 ammontano a franchi 2'696'000.- .

Le migliorie tecniche degli impianti di riscaldamento e raffreddamento previste dalla ristrutturazione si ripercuoteranno favorevolmente con un potenziale risparmio pari a circa 10 % dei costi di gestione e manutenzione ordinaria, quantificabili in circa franchi 200'000.- annui.

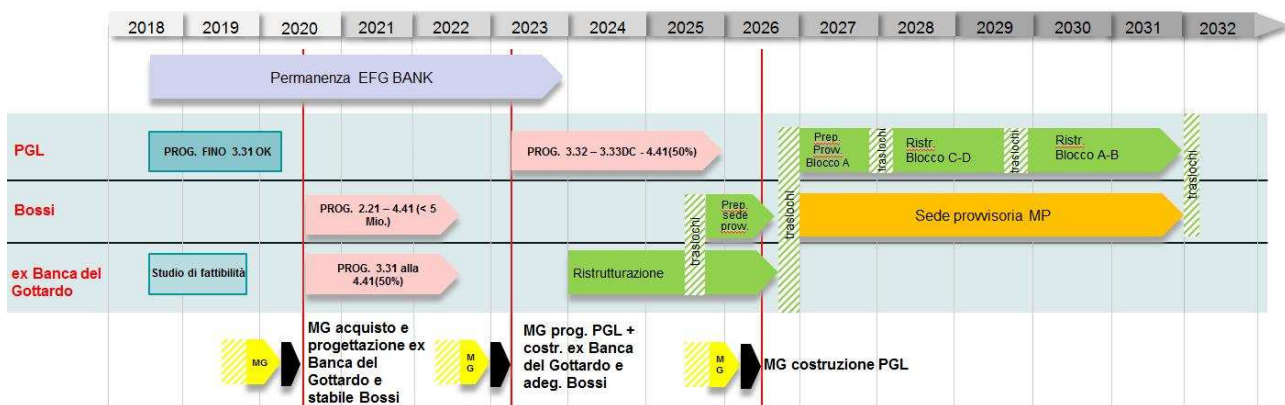
La valutazione di questi risparmi potrà essere definita precisamente nell'ambito della richiesta del credito di costruzione, una volta sviluppata l'intera progettazione dell'edificio.

7. ASPETTI TEMPORALI

La tempistica del comparto prevista è la seguente (sulla base della previsione di occupazione di 3 anni dello stabile ex Banca del Gottardo da parte di EFG):

- | | |
|--|---------------|
| 1. Licenziamento da parte del Consiglio di Stato del messaggio governativo per l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo e la relativa progettazione per la ristrutturazione e adeguamento degli spazi, nonché dello studio di fattibilità e progettazione fino alle procedure di appalto per la sede provvisoria presso lo stabile Bossi | 4° trim. 2019 |
| 2. Approvazione del credito da parte del Parlamento | 2° trim. 2020 |
| 3. Acquisto dello stabile con pagamento acconto | 3° trim. 2020 |
| 4. Progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) stabile ex banca del Gottardo, studio di fattibilità e progettazione fino alla fase 4.41 SIA (appalti compresi) per lo stabile Bossi | 3° trim. 2022 |
| 5. Presentazione del messaggio governativo (3° trimestre 2022) e relativa approvazione per la richiesta dei crediti di progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 SIA 112) per il Palazzo di giustizia e la richiesta dei crediti di costruzione stabile ex Banca del Gottardo e per lo stabile Bossi | 1° trim. 2023 |
| 6. Consegna spazi dopo ristrutturazione e adeguamento dello stabile ex Banca del Gottardo per le autorità giudiziarie con sede allo stabile Bossi (Pretura civile Lugano, Tribunale d'espropriazione, Ufficio del giudice dei provvedimenti coercitivi) | 2° trim. 2025 |
| 7. Consegna edifici stabile ex Banca del Gottardo e stabile Bossi | 3° trim. 2026 |
| 8. Progettazione fino alla fase appalti per il PGL | 4° trim. 2025 |
| 9. Messaggio governativo per i crediti di costruzione per la ristrutturazione del PGL | 2° trim. 2026 |
| 10. Realizzazione della sede provvisoria presso il blocco A del PGL | 4° trim. 2027 |
| 11. Ristrutturazione PGL | 2° trim. 2031 |

Schema temporale



8. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

8.1 Relazioni con le Linee direttive e collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti

Gli investimenti previsti con questo messaggio sono coerenti con l'obiettivo di dotare le autorità giudiziarie di sedi logistiche rinnovate e conformi al loro ruolo.

Il credito di franchi 80.00 milioni per l'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo e il credito di franchi 5.55 milioni per le spese d'acquisto e la progettazione dell'adeguamento logistico e impiantistico, per un totale di franchi 85.55 milioni è inserito nel PFI al settore 11 "Amministrazione generale" posizione 111 411 9 ed è collegato all'elemento WBS 941 59 6033.

Il credito di franchi 0.49 milioni per lo studio di fattibilità e la progettazione degli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria durante la fase di ristrutturazione del PGL nonché il credito di franchi 0.40 milioni per un consulente esterno a supporto del Capoprogetto per le attività della Sezione della logistica, per un totale di franchi 0.89 milioni, è inserito a PFI al settore 11 "Amministrazione generale" posizione 111 411 5 e collegato all'elemento WBS 941 59 3451.

8.2 Conseguenze sul personale

Per la gestione degli edifici ex Banca del Gottardo e PGL, in particolare per mansioni tecniche, di sicurezza, custodia e ricezione, sarà necessario un adeguamento del personale oppure l'attribuzione di mandati esterni. L'entità di tale adeguamento o dei mandati esterni necessari sarà valutata in base a un progetto organizzativo che sarà allestito dai Dipartimenti delle istituzioni e delle finanze e dell'economia.

Nell'ambito dei messaggi per la richiesta dei crediti di costruzione potranno essere forniti maggiori dettagli. La progettazione fornirà infatti le specifiche relative alle modalità di accesso e gestione interna dei flussi, al momento non ancora definiti.

8.3 Messaggio n. 7080 del 14 aprile 2015

Il messaggio presentava la richiesta di un credito complessivo di franchi 4'060'000.- per il comparto logistico dei servizi giudiziari e della Polizia cantonale del luganese suddiviso in:

- un credito supplementare di franchi 3'700'000.- per la progettazione del risanamento edile, impiantistico ed energetico nonché per la riorganizzazione logistica del Palazzo di giustizia di Lugano;
- un credito di franchi 200'000.- per lo studio di fattibilità per una nuova sede esterna (provvisoria o definitiva) dei servizi giudiziari;
- un credito di franchi 160'000.- per interventi di carattere urgente per esigenze della Polizia cantonale presso il Palazzo di giustizia di Lugano.

Come indicato nella cronologia (punto 1.1) il 22 giugno 2015 il Gran Consiglio ha approvato i crediti per lo studio di fattibilità per una sede esterna e per gli interventi urgenti per le esigenze di Polizia. Il rimanente credito supplementare di franchi 3'700'000.- è stato invece sospeso poiché sarebbe stato oggetto di maggiori approfondimenti da parte della Commissione della gestione e delle finanze.

Lo sviluppo delle trattative, dapprima relative allo stabile Sant'Anna e successivamente riguardanti l'immobile ex Banca del Gottardo, ha indotto lo scrivente Consiglio, in data 9 novembre 2016, a chiedere alla Commissione della gestione e delle finanze di sospendere l'esame della parte inesa del messaggio n. 7080.

Visto quanto illustrato nel presente messaggio, che prevede l'insediamento dei servizi cantonali presso l'ex Banca del Gottardo e presso il Palazzo di giustizia, si chiede il ritiro della parte non ancora decisa dal Gran Consiglio (3.70 milioni progettazione del Palazzo di giustizia) del messaggio n. 7080 del 14 aprile 2015.

9. CONCLUSIONI

Per le motivazioni sopra espresse raccomandiamo l'approvazione del presente messaggio.

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).

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Christian Vitta

Il Cancelliere, Arnaldo Coduri

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente lo stanziamento di un credito di 80'000'000 di franchi per l'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo di proprietà di EFG Bank SA e di un credito di 6'440'000 franchi per la progettazione della sua ristrutturazione e dell'adeguamento logistico nonché per uno studio di fattibilità e progettazione per gli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria per la ristrutturazione del Palazzo di giustizia

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 27 novembre 2019 n. 7761 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

Sono stanziati i seguenti crediti:

- 80'000'000 di franchi destinati all'acquisto dell'edificio ex Banca del Gottardo;
- 50'000 franchi per le spese legali e notarili, rogito e tasse dell'acquisto sopra citato;
- 5'500'000 franchi per la progettazione della ristrutturazione e dell'adeguamento logistico, fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112), degli spazi destinati alle autorità giudiziarie presso l'edificio ex Banca del Gottardo;
- 490'000 franchi per uno studio di fattibilità e la progettazione fino alla fase della procedura d'appalto compresa (4.41 del regolamento SIA 112) degli spazi destinati alla sede provvisoria necessaria durante la fase di ristrutturazione del PGL presso lo stabile Bossi (E2009);
- 400'000 franchi per un consulente esterno a supporto del Capoprogetto per le attività della Sezione della logistica.

Articolo 2

Il credito è iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Articolo 3

Il Consiglio di Stato per il tramite della Sezione della logistica è autorizzato a sottoscrivere gli atti ufficiali relativi l'acquisto dello stabile ex Banca del Gottardo situato al mappale RFD 880 del Comune di Lugano con la EFG Bank SA.

Articolo 4

Il Consiglio di Stato è autorizzato a concordare le modalità di trapasso e a sottoscrivere gli accordi relativi al diritto d'uso.

Articolo 5

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.