

# Messaggio

numero

**5460**

data

13 gennaio 2004

Dipartimento

EDUCAZIONE, SPORT E CULTURA

Concerne

## **Stanziamiento del credito di 8'520'000 franchi per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Chiasso, occupato dal Centro professionale commerciale, e del credito di 170'000 franchi per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

intendiamo, con il presente messaggio e con il decreto introdotto da esso, concludere sotto l'aspetto logistico il processo di riforma della formazione commerciale di base nel Cantone Ticino, avviato materialmente nel settembre del 1995 con:

- a) la cantonalizzazione delle due scuole medie di commercio comunali di Chiasso e di Lugano;
- b) l'integrazione, nei centri professionali commerciali dei due comuni, dell'insegnamento scolastico degli apprendisti del commercio e della vendita;
- c) l'istituzione della scuola media di commercio di Locarno, affiancata alla già esistente scuola professionale commerciale;
- d) la chiusura della Scuola cantonale di amministrazione.

Con i due comuni di Chiasso e di Lugano sono stati conclusi accordi sulla locazione gratuita per il Cantone, durante 8 anni, dei due stabili che allora ospitavano le due scuole comunali di commercio a tempo pieno. Il periodo di locazione gratuita è giunto a termine il 31 agosto 2003. Ugualmente a quanto già fatto per la sede di Lugano, il cui acquisto è stato deciso da codesto Parlamento con il Decreto legislativo del 27 gennaio 2003, con il presente messaggio si propone di adottare, per il seguito dell'utilizzazione da parte del Cantone della sede di Chiasso, situata in via Vincenzo Vela 7, la soluzione dell'acquisto dello stabile, per un importo di 8'500'000 di franchi, cui si aggiungono le spese di trapasso.

### **1. ANTEFATTI**

#### **1.1 La riforma della formazione commerciale di base nel Cantone Ticino**

Come già indicato sopra e come più ampiamente descritto nel Messaggio n. 5300 del 24 settembre 2002 concernente l'acquisto dello stabile sede del Centro professionale commerciale di Lugano, i problemi e le soluzioni di natura logistico-finanziaria considerati in questo messaggio scaturiscono dalla riforma della formazione commerciale di base avviata nella prima metà degli anni Novanta e compiutamente descritta nel messaggio n. 4418 del 13 giugno 1995 "Scuole medie di commercio di Chiasso e di Lugano".

Sinteticamente: le richieste di cantonalizzare le proprie scuole comunali di commercio, che sin dal 1990 avevano inoltrato il Municipio di Chiasso e dal 1992 quello di Lugano, sono state affidate all'esame di un gruppo di lavoro, che in un rapporto del 9 febbraio 1994, proponeva:

- a) la cantonalizzazione delle due scuole comunali, a partire dal settembre 1995;
- b) la riunificazione in due centri professionali commerciali, a Chiasso e a Lugano, dell'insegnamento professionale conferito sia agli apprendisti del commercio e della vendita (che seguivano allora le lezioni rispettivamente a Morbio Inferiore e a Viganello) sia agli studenti delle due scuole medie di commercio;
- c) l'analoga istituzione, a partire dal settembre 1996, del centro professionale commerciale di Locarno, affiancando all'esistente scuola professionale commerciale la nuova scuola media di commercio triennale per l'intero Sopraceneri;
- d) la soppressione della Scuola cantonale di amministrazione di Bellinzona.

Da notare che l'istituzione, nel 1995, dei centri professionali commerciali di Chiasso e Lugano e l'anno successivo di quello di Locarno, riunendo sotto lo stesso tetto apprendisti della formazione classica duale e studenti di scuola professionale a tempo pieno, ha fatto da battistrada, con notevole anticipo, alle soluzioni adottate nel resto della Svizzera.

## **1.2 Le soluzioni logistiche adottate**

### **1.2.1 Concetto logistico generale**

Per tutti e tre i comprensori del Cantone, la riforma introdotta ha riunito in un sol centro l'insegnamento professionale conferito agli apprendisti e agli studenti. Di conseguenza sono stati unificati anche il corpo dei docenti, al cui interno permangono tuttavia differenze retributive, il personale tecnico e amministrativo e le direzioni, con conseguenti razionalizzazioni e, in ultima analisi, economie.

All'intero processo d'aggregazione ha dato il suo consenso determinante la Federazione ticinese della Società degli impiegati del commercio, che aveva allora in delega, sulla scorta di una convenzione, l'insegnamento professionale agli apprendisti del commercio e della vendita.

### **1.2.2. La soluzione logistica di Chiasso**

A Chiasso la scuola media di commercio triennale del Comune ha sede sin dal 1923, data della sua istituzione, nello stabile in via Vincenzo Vela 7, nella costruzione agibile dal 1907 per le scuole di quel Comune. Essa si trova in una posizione interessante, essendo a poca distanza dalle fermate dei mezzi pubblici: 1 minuto dalla fermata dei bus della linea regionale, 10 minuti dalla stazione delle FFS.

Dal 1975 la scuola media di commercio è stata l'unico inquilino dello stabile fino al 1986, data dell'istituzione della Scuola superiore per i quadri dell'economia e dell'amministrazione (SSQEA), che ha occupato progressivamente un'intera ala dello stesso.

Per costituire il Centro nel 1995 è stato giocoforza procedere a una trasposizione, portando a Chiasso dalla sede di Morbio Inferiore, condivisa con la scuola media, la Scuola professionale commerciale. Ne ha preso il suo posto a Morbio Inferiore la SSQEA,

che è stata integrata per statuto nella SUPSI nel 1997 e logisticamente nella sede di Manno della SUPSI dall'anno universitario 1999/2000.

### **1.2.3 Convenzioni**

Come già detto, convenzioni tra il Cantone e i due Comuni di Chiasso e di Lugano hanno regolato la cantonalizzazione delle ultime scuole comunali, sia per le risorse umane sia per gli aspetti materiali.

Secondo le convenzioni, i dipendenti comunali – docenti e personale amministrativo – sono stati assunti dal Cantone, con un adattamento del Regolamento concernente la pianta e la classificazione dei dipendenti dello Stato, poiché i livelli retributivi di Chiasso erano più elevati di quelli cantonali, facendone poi profittare anche i docenti cantonali.

Le convenzioni prevedevano inoltre la locazione gratuita per una durata di 8 anni a partire dal settembre 1995 delle due sedi di Lugano e Chiasso, così come l'uso gratuito dell'arredamento, delle attrezzature e delle apparecchiature didattiche esistenti negli edifici, come all'inventario dell'anno scolastico 1994/95.

Ciò non ha comunque evitato al Cantone di effettuare alcuni interventi di natura edilizia nelle due sedi. Gli interventi sono stati consentiti dal Parlamento con l'adozione, il 28 giugno 1995, del Decreto legislativo introdotto dal Messaggio n. 4418 del 13 giugno 1995, con il quale è stato richiesto un credito di 1'723'000 franchi, che a Chiasso sono stati utilizzati soprattutto per lo spostamento della Scuola superiore per i quadri dell'economia e dell'amministrazione a Morbio Inferiore.

### **1.3 Evoluzione prevedibile alla luce della nuova riforma della formazione commerciale di base**

La questione è già stata esaminata nel Messaggio per l'acquisto della sede del Centro professionale di Lugano. In sintesi: le riforme in atto sul piano federale per quel che riguarda la formazione commerciale tendono a far aumentare il fabbisogno di spazi. Nel settore del commercio è stato eliminato da quest'anno 2003/2004 il tirocinio di durata biennale, portandone la durata a tre anni. Dal 2005 avverrà pure per il settore del commercio, con l'eliminazione del tirocinio biennale della vendita. Pur scontando una certa stasi nel numero dei contratti di tirocinio, da questi prolungamenti il fabbisogno risulta consolidato, non certamente diminuito, poiché la scolarità aumenta di un anno.

Infine il nuovo regolamento di tirocinio degli impiegati di commercio avrà valore anche per la formazione nella scuola media di commercio, a tempo pieno. Ciò comporterà l'esigenza di introdurre nel programma elementi della formazione pratica che consentano alla fine agli studenti di presentarsi agli stessi esami finali di tirocinio degli apprendisti in formazione duale (azienda e scuola). Per questa formazione pratica le aule laboratorio adeguate attualmente non ci sono e possono essere ricavate dagli spazi, non ancora occupati dalla scuola, che saranno acquisiti.

Infine non si può escludere, a lungo andare e alla luce delle prescrizioni federali, il riesame dell'offerta dei curricula di formazione commerciale di base a tempo pieno nel Cantone, attualmente di durata differenziata, per riequilibrarne la distribuzione regionale, oppure una maggior scolarizzazione (anno di base del tirocinio) per i giovani a tirocinio nella forma duale classica (azienda e scuola).

L'esigenza di poter contare su una sede per il centro professionale commerciale di Chiasso è pertanto assodata ed è stata del resto già espressa nel Messaggio sopramenzionato allestito per presentare la richiesta d'acquisto parallela dello stabile del Comune di Lugano.

## **2. ANALISI DELLA SITUAZIONE**

### **2.1 Disdetta della convenzione**

La convenzione ha dato buona prova, come nell'analogo caso del Comune di Lugano, nel corso degli 8 anni di validità, in tutti gli aspetti, da quelli dell'integrazione del personale comunale a quello dell'impiego delle infrastrutture messe a disposizione. Durante tale periodo il Comune ha peraltro continuato a sviluppare un programma di interventi edilizi, rendendo agibile il sottotetto e installando un ascensore. Recentemente, a spese del Cantone, è stata invece installata un'aula negozio, messa a disposizione nel quadro della creazione di un unico centro del Sottoceneri per l'insegnamento professionale nel settore della vendita, cui confluiscono tutti gli apprendisti per l'insegnamento professionale.

Il Municipio di Chiasso ha inoltrato, con il regolare preavviso di due anni rispetto alla scadenza, la disdetta della Convenzione con la lettera del 22 agosto 2001 (Risoluzione municipale n. 999 del 21 agosto 2001).

### **2.2 Possibili soluzioni**

Sono valse, per quel che riguarda le possibili soluzioni ipotizzabili, le considerazioni già espresse nell'analogo caso di Lugano. Accertata l'esigenza degli spazi, la continuazione del loro uso poteva avvenire in regime di locazione, non più gratuita, oppure mediante l'acquisto. E' prevalsa da ambo le parti la soluzione dell'acquisto, rispettivamente dell'alienazione, anche perché lo stabile risponde egregiamente alle esigenze.

### **2.3 Le perizie esperite**

Gli elementi di valutazione delle possibili soluzioni in corso di trattativa sono scaturiti da due perizie commissionate sia da parte del Comune di Chiasso ai propri servizi interni, sia da parte del Cantone.

La perizia fatta allestire dal Comune è del 22 maggio 2001, quella del Cantone è stata consegnata in data 17 giugno 2002.

La perizia del Cantone è stata preceduta da uno Studio di fattibilità, dell'aprile 2002, allestito dall'Area di programmazione della Sezione della logistica su richiesta del Municipio di Chiasso, che ha preso in esame l'insieme del fabbisogno rilevabile nel campo dell'insegnamento e dei servizi parascolastici del Comune di Chiasso.

## **3. PROPOSTA DI SOLUZIONE**

### **3.1 Acquisto dello stabile e del sedime**

Dalla data d'inoltro della disdetta, nell'estate 2001, sono iniziate trattative tra le parti, che hanno preso in considerazione anche la sistemazione dell'intero comparto occupato da

insediamenti scolastici, alla luce anche del progetto di insediamento di un museo della grafica. Sono stati messi in evidenza, nel già citato Studio di fattibilità allestito dai servizi cantonali e consegnato nell'aprile 2002, tutti i bisogni scolastici e sportivi, in modo da coordinarli con il progetto del museo.

Nel contempo è stata allestita la perizia per la valutazione del valore dello stabile e del sedime, consegnata nel giugno 2002. Infine, con la risoluzione governativa del 28 gennaio 2003, sono stati delegati a rappresentare il Cantone nelle trattative con il Comune i signori Massimo Martignoni, Capo della Sezione della logistica, e Vincenzo Nembrini, Direttore della Divisione della formazione professionale.

Il 25 febbraio 2003 si è svolto un primo incontro tra i delegati del Cantone e il Municipio. Con la lettera del 25 marzo 2003 è stato in seguito confermato dal Cantone al Comune l'importo di 8'500'000 franchi che il Cantone era disposto a pagare per l'acquisto dello stabile e del sedime, unitamente ad assicurazioni circa la realizzazione di una palestra doppia con l'avvio dei relativi lavori entro il quadriennio 2004-2007.

Infine con la lettera del 22 luglio 2003 il Comune ha accettato l'importo della transazione e ha disposto il licenziamento del messaggio comunale, avvenuto il 24 settembre 2003.

Il Messaggio municipale è stato approvato dal Consiglio comunale il 15 dicembre 2003. Considerato che il Comune di Chiasso accetta in tal modo l'alienazione dello stabile e del terreno, ne proponiamo pertanto l'acquisto da parte del Cantone, per le esigenze e per gli interessi di quest'ultimo documentati in precedenza.

## **3.2 Descrizione dello stabile**

### **3.2.1 Fondo**

Il fondo di ca. 1'450 mq oggetto dell'acquisto si trova al mappale n. 733 del RFD del Comune di Chiasso e si affaccia con l'entrata principale su via Vincenzo Vela 7. Esso comprende il sedime occupato dalla costruzione e la parte del piazzale antistante l'edificio e verrà costituito mediante la creazione di una nuova particella, scorporando dal mappale i subalterni E (scuola commerciali); G (rifugio di protezione civile), H (deposito dei pompieri), L (tettoia), M (pensilina) e la parte del subalterno f costituita appunto dal piazzale d'ingresso. Il piazzale retrostante l'edificio resterà di proprietà del Comune. Il suo impiego a favore della scuola, così come il diritto di accesso veicolare, entrambi gratuiti, saranno regolati da una convenzione.

Il fondo si trova in zona AEP (Attrezzature ed edifici pubblici). La regolamentazione vigente consente al Municipio di accordare deroghe alle norme di PR (indici di edificabilità, indici di occupazione, altezza massima, distanze). Nell'ambito della costituzione della nuova particella sarà effettuata una cessione di indici a favore della nuova proprietà.

### **3.2.2 Edificio**

È costituito da un corpo centrale che si prolunga posteriormente in due bracci. Esso è stato realizzato nel 1907 ad uso di scuola comunale, ma ha poi subito ospitato anche servizi dell'amministrazione comunale e il magazzino dei pompieri. L'edificio, i cui bracci posteriori sono stati prolungati, rispetto alla costruzione originale, nel 1948, si articola in:

- a) un piano seminterrato, ad uso di scuola, dei pompieri e di centrale termica;
- b) 4 piani fuori terra ad uso di scuola;
- c) un sottotetto reso abitabile ad uso sala di riunioni e mediateca.

Gli spazi utili si sviluppano all'esterno della costruzione a U, quelli di circolazione orizzontale all'interno della costruzione a U e quelli di circolazione verticale ai due estremi del corpo centrale.

La struttura è in muratura massiccia dello spessore di 50 cm, le pareti divisorie sono in cotto, il tetto, recentemente consolidato, in carpenteria di legno con copertura in tegole in buono stato.

I serramenti sono in metallo, cambiati nel 1994 e pertanto in buone condizioni anche sotto il profilo dell'isolazione termica, così come gli avvolgibili.

I controsoffitti si presentano in maniera uniforme senza grandi segni di degrado.

Le porte e le opere di falegnameria sono generalmente in buono stato.

I pavimenti presentano una certa usura nelle aule, mentre negli altri spazi sono in buono stato.

Secondo la perizia il giudizio complessivo sullo stato dello stabile è buono, anche perché dal 1986 sono stati fatti a varie riprese diversi interventi di risanamento e di manutenzione.

La distribuzione dei locali sui vari piani, senza i corridoi e il corpo scale, è rilevabile dalla tabella che segue.

Piano seminterrato	Rifugi
	rimessa dei pompieri
	aula laboratorio di vendita
	aula di riunione
Piano entrata	locali tecnici
	3 locali di direzione e vicedirezione
	Portineria
	Segreteria
	saletta di riunione
	2 locali di lavoro e riunione per docenti
	2 locali per colloqui
	5 aule (1 d'informatica)
	servizi igienici
Primo piano	7 aule
	1 mediateca
	2 locali per colloqui
Secondo piano	7 aule
	2 locali di servizio
	Servizi igienici
Terzo piano	1 aula
	locali di servizio
	servizi igienici
Sottotetto	1 aula per conferenze
	locali per biblioteca

### 3.2.3 Attrezzature tecniche

L'impianto sanitario è in buono stato.

L'impianto di riscaldamento, salvo le caldaie, è alquanto obsoleto, con carenze rispetto agli standard attuali, così come, sia pure in minor misura, l'impianto elettrico.

Il cablaggio telematico si estende solo alle aule d'informatica e ai locali amministrativi; non v'è un impianto generalizzato. Per contro è stato già realizzato l'allacciamento alla rete del Cantone.

L'ascensore è stato installato recentemente e quindi risponde alle esigenze, benché sia stato aggiunto alla costruzione senza rispettare alcun criterio estetico.

#### **3.2.4 Arredamento**

Le convenzioni sottoscritte dal Cantone con i Comuni di Chiasso e di Lugano comportavano anche l'uso gratuito dell'arredamento, delle attrezzature e delle apparecchiature esistenti, che costituiscono la normale dotazione di un edificio scolastico.

Durante gli 8 anni di locazione e già all'inizio della stessa sono stati effettuati gli interventi di completamento o di sostituzione dell'arredamento, in particolare, in tempi recenti, con la realizzazione:

- a) degli spazi nel sottotetto;
- b) dell'aula negozio.

### **3.3 Indicazioni volumetriche e di superficie**

Il fabbricato sviluppa una superficie utile lorda complessiva di 4'545 mq, di cui attualmente 3'500 a uso di scuola, per tutti gli spazi didattici e amministrativi, e 1'045 a uso dei pompieri.

La volumetria complessiva secondo la norma SIA è di 20'529 mc.

### **3.4 Interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione**

Lo stabile è costituito di una serie di elementi costruttivi molto diversi per età. Sostanzialmente la struttura dello stabile risale agli anni 1907 e 1947 (data d'avvio del prolungamento dei due bracci laterali). Lo stato generale della struttura può essere definito ottimo e non v'è nessuna differenza di degrado tra le due parti costruite in epoche differenti.

Gli interventi che si sono succeduti dal 1986 a seguito dell'insediamento della SSQEA, nel 1995 in occasione della cantonalizzazione, nel 1998 con l'installazione dell'ascensore, nel 2001 con il recupero dei vani mansardati del sottotetto e nel 2003 con la creazione del negozio scuola hanno contribuito a mantenere in buono stato l'edificio e ad adattarlo di volta in volta alle nuove esigenze.

Il piano d'intervento riguarda soprattutto gli spazi attualmente occupati dai pompieri, intervento che non sarà tuttavia possibile prima che sia realizzato il nuovo edificio amministrativo che li ospiterà. Si ritiene comunque di rinviare a quest'occasione anche ogni altro intervento di ristrutturazione di cui si prospetta già ora l'esigenza (quali ad esempio le misure antincendio), per evitare la convivenza prolungata con un cantiere, fatta eccezione per i lavori per il cablaggio telematico dello stabile, che potrebbe comunque essere realizzato con tecniche più "leggere" e meno costose, utilizzando il sistema "wireless".

Gli interventi di ampliamento prospettati negli spazi non ancora occupati dalla scuola, nel piano seminterrato, e quelli ai piani esistenti contemplano, secondo una valutazione di massima:

Piano seminterrato	Demolizioni e ricostruzioni	85'000 fr.
	Trasformazioni di locali, in particolare di 3 aule	170'000 fr.
	Parte centrale nuova (ristorante scolastico)	640'000 fr.
	Impianto di riscaldamento	25'000 fr.
	Impianto elettrico, illuminazione, cablaggi	60'000 fr.
	Impianto sanitario	40'000 fr.
	Pavimenti, plafoni, rifiniture dei corridoi	77'000 fr.
	Porte, finestre e armadi	35'000 fr.
	Arredo e attrezzature didattiche	100'000 fr.
Tutto l'edificio	Sicurezza e prevenzione di incendi	250'000 fr.
Onorari		170'000 fr.
<b>Totale</b>		<b>1'652'000 fr.</b>

È ipotizzabile l'impiego della parte centrale su due livelli, con un aumento di 465'000 franchi.

#### 4. ASPETTI FINANZIARI

##### 4.1 Uscite ed entrate per l'investimento

###### 4.1.1 Uscite

L'importo della transazione convenuto con il Comune di Chiasso per l'acquisto dello stabile e del terreno è di 8'500'000 franchi. Esso scaturisce da considerazioni:

- di natura tecnica, sulla scorta di entrambe le perizie fatte allestire dal Comune e dal Cantone, che giungono sostanzialmente alle stesse conclusioni sul valore reale del fabbricato e del terreno;
- di natura politica, trattandosi di un'operazione che avviene tra due Enti pubblici.

A quest'importo relativo al valore dell'oggetto dell'acquisto si ritiene di dover aggiungere l'importo complessivo di 190'000 franchi per spese di trapasso (20'000 franchi) e onorari di progettazione ed esecuzione dei lavori di ripristino e manutenzione (170'000 franchi). Sulla scorta della progettazione di massima saranno definiti i tempi e le modalità di tali interventi che potrebbero essere effettuati nell'ambito del credito quadro per la manutenzione degli stabili scolastici oppure con un'apposita richiesta, non prima tuttavia che si delineino i tempi per l'accesso agli spazi non ancora utilizzati a scopo scolastico.

La transazione è esente dall'imposta sugli utili immobiliari (art. 126 della Legge tributaria).

###### 4.1.2 Entrate

Alle Autorità federali è stata presentata il 1° dicembre 2003 la richiesta di sussidio, sulla scorta ancora della Legge federale sulla formazione professionale, del 19 aprile 1978 (art. 63, cpv. 1, lett. b e art. 64, cpv. 2, lett. i), profittando dell'ultimo termine utile allo scopo. Nel calcolo del sussidio della Confederazione non è computabile il valore del terreno; inoltre non saranno considerati, ai fini del calcolo del contributo, gli interventi effettuati dal 1986



ad oggi (risanamenti, ascensore, sottotetto) per un valore complessivo di 1'103'000, poiché già messi al beneficio di contributi federali.

Considerando come computabile solo il valore a nuovo dell'edificio, dedotto l'importo degli interventi già al beneficio di sussidi, si valuta che il contributo federale sull'acquisto dello stabile che ospita il Centro professionale commerciale possa ammontare, applicando l'aliquota del 32% in vigore per il biennio 2002/2003, a 2'207'000 franchi. La spesa netta per il Cantone, per l'acquisizione dell'edificio e del terreno, ammonterebbe pertanto, in una valutazione sommaria, a 6'293'000 franchi.

#### **4.2 Economicità dell'investimento totale**

Alla base dell'importo della transazione stanno non solo valutazioni d'ordine commerciale ma anche d'ordine politico; pertanto l'importo non si lascia ordinare soltanto secondo criteri d'economicità. Il valore di stima dell'edificio, secondo la revisione del 1° gennaio 1993, è di 2'610'000 franchi. Il valore di stima del terreno è esposto a 0,90 fr/mq, non corrispondente ai valori di mercato. Per la perizia del Cantone è stato preso in considerazione il parametro di un recente esproprio avvenuto nel comprensorio degli edifici scolastici, per 825 fr. al mq.

Se dall'importo della transazione si deduce l'importo stimato del valore del terreno, ne deriva, per il costo d'acquisto dell'edificio, un valore unitario di circa 350 fr. al mc, comprensivo tuttavia di tutto l'arredamento e delle infrastrutture didattiche, che è un valore interessante per il Cantone. Nella valutazione occorre anche tener conto della concessione in uso gratuito del piazzale retrostante, uso che sarà regolato da una convenzione

D'altra parte occorre notare che, secondo i parametri in uso, la locazione comporterebbe comunque per il Cantone un onere minimo di almeno 180'000 franchi all'anno.

#### **4.3 Relazioni con le Linee direttive**

L'acquisto da parte del Cantone anche della sede del Centro professionale commerciale di Chiasso corrisponde agli obiettivi programmatici formulati nel Rapporto al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2004-2007, Dicembre 2003, nell'Obiettivo n. 2, Ticino della conoscenza, in particolare:

- a) nella Scheda n. 4, Linee d'intervento. Infatti, attraverso la messa a disposizione d'infrastrutture scolastiche di buona qualità e facilmente accessibili con mezzi pubblici da ogni parte del Sottoceneri si risponde all'esigenza di *"assicurare un'offerta formativa di qualità per far fronte alle nuove esigenze della società"*;
- b) nella Scheda n. 8, Formazione professionale e continua. L'acquisto dello stabile è uno dei tasselli affinché possa essere *"implementata nel Cantone la nuova Legge federale sulla formazione professionale, che entra in vigore gradualmente dal 1° gennaio 2004"*, per quanto concerne la formazione di base del commercio, che è disciplinata in modo nuovo mediante l'inserimento di maggiori elementi di pratica anche nella formazione in scuole a tempo pieno, con l'esigenza dunque di nuovi spazi didattici.

## **4.4 Relazioni con il Piano finanziario**

### **4.4.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente**

Sulla gestione corrente incide in modo supplementare solo il servizio degli interessi e degli ammortamenti. Infatti non vi sono altre modifiche sulla gestione corrente, poiché il Centro professionale funziona già a regime da parecchi anni. Non è previsto l'aumento del personale amministrativo di segreteria o di bidellato.

Come già accennato, le spese finanziarie che derivano dall'acquisizione sostituiscono, sia pure con un onere maggiore, quelle per la pigione che il Cantone avrebbe comunque già dovuto corrispondere dal settembre 2003, alla scadenza della convenzione per la locazione gratuita del centro. Tenuto conto dei parametri in uso nel caso di locazioni di spazi in edifici scolastici comunali da parte del Cantone (65 fr./mq di superficie utile netta) e considerato che le superfici utili lorde a uso della scuola sono calcolate in 3'500 mq, l'onere locativo per il Cantone sarebbe stato di almeno 180'000 franchi all'anno, circa un terzo dell'onere finanziario annuo per l'acquisto.

### **4.4.2 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti**

L'importo dell'investimento era contemplato nel Piano finanziario 2000-2003 ed è contemplato nel Piano finanziario 2004-2007 nella Funzione 4 (Insegnamento), Settore 43 (Formazione professionale), nella posizione 431 10 03, Chiasso: Centro professionale commerciale, nel modo seguente:

- a) WBS 941 59 3413 (0,450 mio di franchi) per la progettazione, alle uscite;
- b) WBS 941 59 3526 (9,000 mio di franchi) per l'acquisto, alle uscite;
- c) WBS 941 60 3526 (2,250 mio di franchi) per l'acquisto, alle entrate.

## **5. TEMPI D'ESECUZIONE**

### **5.1 Articolazione dell'intervento**

Si procede in una prima fase ad acquisire il Centro, operazione che deve concludersi in ogni suo aspetto entro gli inizi del 2004. L'avvio all'esecuzione della progettazione dei lavori di ripristino e di risanamento sarà dato al momento in cui saranno stabilite le scadenze per l'immissione in possesso della parte non ancora impiegata per la scuola, comunque entro il prossimo quadriennio ai fini di rispettare i termini per ottenere i relativi contributi della Confederazione per i quali, come indicato, è già stata presentata la domanda unitamente a quella per la realizzazione di una palestra doppia per l'insegnamento della ginnastica agli allievi del Centro e di un posteggio sotterraneo per i veicoli dei docenti e per altri utenti pubblici, di cui resta da stabilire se realizzato dal Cantone o dal Comune. Fuori degli orari scolastici esso resterebbe a disposizione degli utenti privati che intendono usufruire delle infrastrutture pubbliche della zona (palestra, museo, sala Chiesa, ecc.).

Il pagamento al Comune di Chiasso può avvenire progressivamente dal 2004 per la parte già a disposizione. La locazione gratuita di cui beneficia il Cantone al di là del regime convenzionale scaduto il 31 agosto 2003 sarà compensata attraverso un adeguato anticipo della liquidazione rispetto alla completa immissione in possesso dello stabile.

## 5.2 Scadenario di dettaglio

Le scadenze dell'intervento sono rilevabili dalla tabella che segue:

2003	Gennaio	Esame commissionale
	Febbraio	Decisione del Gran Consiglio
2004	Aprile	Atti notarili di trapasso ed entrata in possesso dello stabile
	Maggio	Assegnazione del mandato di progettazione per i lavori di ripristino e di manutenzione
	Ottobre	Consegna della progettazione
2005	Gennaio	Ev. messaggio per il credito per i lavori di ampliamento e di ristrutturazione

## 6. TABELLA RIASSUNTIVA

Mandato	Collaborazione fra la Divisione della formazione professionale e la Sezione della logistica per una soluzione logistica del Centro professionale commerciale di Chiasso, il cui contratto di locazione con il Comune è giunto a scadenza il 31 agosto 2003.
Oggetto	Centro Professionale commerciale di Chiasso, edificio di proprietà comunale, in locazione gratuita dal 1° settembre 1995 fino al 31 agosto 2003.
Tipologia dell'edificio	Attualmente utilizzato come scuola professionale per apprendisti e per studenti, in parte come sede per i pompieri
Anno di costruzione	1907/1947 con interventi di ristrutturazione nel 1986 e in anni successivi
Dati tecnici	Volume SIA 20'529 mc Superficie utile lorda 4'545 mq Superficie del fondo 1'450 mq
Soluzione scelta e gradimento del mandante	Acquisto dello stabile per la somma di 8'520'000 franchi. Soluzione auspicata dalla Divisione della formazione professionale.
Valore peritale	Dalla perizia fatta allestire dai servizi cantonali risulta il valore di 9'154'425 franchi. La perizia allestita dal Comune di Chiasso indica un valore di 9'300'000 franchi.
Costi	Acquisto per 8'520'000 franchi (terreno 1'196'250 franchi; edificio 7'323'750 franchi). Interventi di ampliamento prospettati per ca. 1'700'000 franchi. Costo al mc: 356 fr. (dopo ampliamento 440 fr./mc)

## 7. CONCLUSIONI

L'acquisizione, da parte del Cantone, dello stabile e del terreno del Centro professionale commerciale di Chiasso:

- a) conclude, sotto il profilo logistico, il progetto di riforma della formazione commerciale nel Cantone, avviato con la cantonalizzazione delle scuole professionali comunali di Lugano e di Chiasso e con la costituzione dei centri professionali commerciali nei due comuni e a Locarno;
- b) rende disponibile per il Cantone uno stabile che soddisfa già ora in maniera adeguata i criteri della pianificazione urbanistica scolastica;
- c) avviene nel rispettivo interesse dei due enti pubblici, Cantone e Comune.

Per le considerazioni che precedono vi chiediamo di approvare l'allegato disegno di decreto legislativo.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Borradori

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente lo stanziamento del credito di 8'520'000 franchi per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Chiasso, occupato dal Centro professionale commerciale, e del credito di 170'000 franchi per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 13 gennaio 2004 n. 5460 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

Per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Chiasso, occupato dal Centro professionale commerciale di Lugano, è concesso il credito complessivo di 8'690'000 di franchi così suddiviso:

- a) 8'500'000 franchi per l'acquisto;
- b) 20'000 franchi per le spese notarili;
- c) 170'000 franchi per onorari di progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione e di ampliamento.

### **Articolo 2**

<sup>1</sup>L'uscita per l'investimento è addebitata al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

<sup>2</sup>Le entrate per contributi federali sono accreditate ai conti d'investimento del Dipartimento delle finanze e dell'economia, 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 e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.

