

# Messaggio

numero	data	Dipartimento
<b>5300</b>	24 settembre 2002	EDUCAZIONE, CULTURA E SPORT

Concerne

## **Stanziamiento del credito di 15'020'000 franchi per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Lugano, occupato dal Centro professionale commerciale, e del credito di 380'000 franchi per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e manutenzione**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio e con il decreto che esso accompagna si intende dare lo sbocco definitivo, sotto il profilo logistico, al 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.

Gli accordi addivenuti con i due comuni prevedevano, infatti, dall'avvio della cantonalizzazione, la locazione gratuita per il Cantone, durante 8 anni, dei due stabili che allora ospitavano e tuttora ospitano le due scuole comunali di commercio a tempo pieno. Il periodo di locazione gratuita giungerà a termine il 31 agosto 2003. Con il presente messaggio, si propone di adottare, per il seguito dell'utilizzazione da parte del Cantone della sede di Lugano, situata in via Gerso 1a, la soluzione dell'acquisto dello stabile, per un importo di 15'000'000 di franchi, cui si aggiungono le spese di trapasso.

Per la soluzione dell'analogo problema, sono in corso trattative anche con il Comune di Chiasso, con qualche elemento di maggiore complicazione a causa dell'utilizzazione polivalente dell'edificio che è sede della scuola.

## **1. ANTEFATTI**

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

Le questioni di natura prettamente logistica prese in esame in questo messaggio prendono avvio dalla riforma della formazione commerciale di base avviata nella prima metà degli anni Novanta e illustrata nel messaggio n. 4418 del 13 giugno 1995 "Scuole medie di commercio di Chiasso e di Lugano", da cui possono essere desunti i dettagli dell'intera operazione. In sintesi: a seguito della richiesta di cantonalizzare le proprie scuole comunali di commercio, avanzata sin dal 1990 dal Municipio di Chiasso e dal 1992 da quello di Lugano, è stato dato avvio, con una risoluzione governativa del 23 giugno 1993, a un

gruppo di lavoro, che presentava le sue proposte operative in un rapporto del 9 febbraio 1994. Nel rapporto le richieste dei due comuni erano condivise, in un quadro tuttavia più ampio che prevedeva:

- a) il passaggio delle due scuole comunali al Cantone, a partire dal settembre 1995;
- b) la riunificazione, con la costituzione dei due centri professionali commerciali di Chiasso e di 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'istituzione con gli stessi criteri, a partire dal settembre 1995, del centro professionale commerciale di Locarno, con l'avvio della scuola media di commercio triennale per l'intero Sopraceneri;
- d) la contemporanea soppressione della Scuola cantonale di amministrazione di Bellinzona, non più rispondente alle esigenze del caso, alla luce anche delle soppressioni prospettate delle regie federali e dunque degli sbocchi per i suoi allievi.

Per il Comune di Lugano era stata accolta contemporaneamente la richiesta di cantonalizzare la scuola d'arti e mestieri di sartoria, richiesta evasa già dall'anno scolastico 1993/94 nell'ambito delle competenze del Consiglio di Stato (Risoluzione del 6 luglio 1993).

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 anticipato di parecchi anni le soluzioni che sono ora adottate, come una gran novità, anche nel resto della Svizzera.

## **1.2 Le soluzioni logistiche adottate**

### **1.2.1 Concetto logistico generale**

Come anticipato poc'anzi il processo ha condotto alla riunificazione in un sol centro, per tutte e tre i comprensori del Cantone, dell'insegnamento professionale conferito agli apprendisti e agli studenti. Ciò ha comportato anche l'unificazione del corpo dei docenti, che tuttavia ha mantenuto differenze retributive non ancora totalmente appianate, e del personale tecnico e amministrativo e naturalmente una direzione unificata. La semplificazione e la razionalizzazione che ne sono derivate, con effetti anche d'economicità, appaiono evidenti.

Il processo d'integrazione ha dovuto avere anche l'avallo della Federazione ticinese della Società svizzera degli impiegati di commercio, che ha in delega, sulla scorta di una convenzione, l'insegnamento professionale agli apprendisti del commercio e della vendita.

### **1.2.2 La soluzione logistica di Lugano**

A Lugano la scuola media di commercio triennale del Comune aveva sede nel 1995 nello stabile in via Gerso 1a, una costruzione realizzata agli inizi degli anni settanta, in una posizione interessante per quel che riguarda l'accesso con mezzi pubblici, essendo a pochi minuti dalla stazione principale di Lugano. Lo stabile ospitava anche la scuola d'arti e mestieri comunale di sartoria. Gli apprendisti del commercio e della vendita frequentavano invece la Scuola professionale commerciale in via Boscioro a Viganello,

sede peraltro insufficiente ad ospitarli tutti, tant'è che si ricorreva a locazioni di stabili privati adiacenti.

La soluzione logistica adottata dal settembre 1995, con la costituzione del Centro professionale commerciale di Lugano, ha comportato lo scambio di sede tra gli apprendisti del commercio e della vendita e quelli della Scuola d'arti e mestieri di sartoria. Quest'ultima, trasferendosi nello stabile prefabbricato che aveva fino allora ospitato la Scuola professionale commerciale, ne ha tirato anche qualche vantaggio. Gli spazi disponibili sono aumentati e la nuova sede, in via Boscioro a Viganello, si è ritrovata a poca distanza dalla scuola professionale superiore, sita in via al Fiume 14 a Viganello, che ne è lo sbocco ideale e con cui ha ora la direzione in comune, ossia la Scuola dei tecnici dell'abbigliamento e del design della moda, ora scuola specializzata superiore di tecnica. Anche questa scuola dei tecnici era dapprima ospitata nello stabile in via Gerso 1A del Comune di Lugano; da esso si era dovuta spostare all'inizio del 1990, per lasciare il posto alla Scuola comunale d'arti e mestieri della sartoria, precedentemente insediata a Villa Negroni a Vezia, da cui quest'ultima aveva dovuto traslocare per consentirvi l'ingresso del Centro di studi bancari. La Scuola dei tecnici, dopo un trasferimento provvisorio di qualche mese in via Trevano, ha infine occupato lo stabile privato in cui ancor oggi è insediata.

### **1.2.3 Convenzioni**

Il passaggio delle scuole comunali al Cantone è stato regolato, soprattutto per gli aspetti logistici attinenti sia alle risorse umane sia alle risorse materiali, mediante convenzioni. Nel caso particolare del Comune di Lugano, la convenzione ha preso in considerazione anche la scuola di sartoria. Per i docenti e il personale tecnico e amministrativo si trattava di regolare le modalità di passaggio dall'organico comunale a quello cantonale, per le due sedi e per l'arredamento, nonché per le attrezzature didattiche, si trattava di definire le modalità d'uso ed eventualmente d'acquisizione.

Si è convenuto che i dipendenti comunali fossero assunti dal Cantone e per essi si è anche dovuto adeguare il Regolamento concernente la pianta e la classificazione dei dipendenti dello Stato, poiché i livelli retributivi non coincidevano e non si voleva penalizzare eccessivamente i docenti fino ad allora al beneficio dell'organico comunale. Di queste modifiche hanno in seguito approfittato anche i docenti cantonali in possesso di un titolo accademico, che sono diventati docenti nelle scuole medie di commercio.

Per quel che riguarda le sedi, Cantone e Comuni si sono accordati per una locazione gratuita per una durata di 8 anni a partire dal settembre 1995, così come per l'uso gratuito dell'arredamento, delle attrezzature e delle apparecchiature didattiche esistenti negli edifici, come all'inventario dell'anno scolastico 1994/95.

Il Cantone ha comunque dovuto effettuare alcuni interventi di natura edilizia e di arredamento per consentire la costituzione dei due centri professionali commerciali di Chiasso e di Lugano. A tal fine, con il Messaggio n. 4418 del 13 giugno 1995 già citato, è stato richiesto un credito di 1'723'000 di franchi, concesso dal Gran Consiglio con il Decreto legislativo del 28 giugno 1995. Infatti, soprattutto lo spostamento a Viganello della Scuola d'arti e mestieri di sartoria, con i suoi laboratori, ha comportato lavori di infrastruttura tecnica dello stabile fino a quell'epoca sede della Scuola professionale commerciale, così come lo spostamento della Scuola superiore per i quadri dell'economia e dell'amministrazione da Chiasso a Morbio Inferiore per scambiare la sede con quella della Scuola professionale commerciale ha pure reso necessari adattamenti degli spazi disponibili.

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

Il seguito da prevedere per la situazione logistica della sede di Lugano, come pure per quella della sede di Chiasso, deve essere analizzato alla luce delle riforme in atto sul piano cantonale e, soprattutto, su quello federale.

È certo che il fabbisogno non tende a diminuire al punto tale da poter rinunciare, nemmeno in parte, alla sede. E' pur vero che, da un lato, per le scuole medie di commercio si prospetta, sul piano svizzero, l'introduzione di adeguati periodi di pratica in aziende vere dell'economia oppure in cosiddette aziende virtuali. Si tratta di soluzioni che si stanno già sperimentando nel Cantone Ticino e sono anche in relazione con il progetto, in fase di realizzazione, della costruzione di un apposito centro di formazione professionale a Bellinzona. D'altro lato proprio la riforma della formazione commerciale di base, che sarà generalizzata dal 2003 e che prevede periodi prolungati di frequenza scolastica, e quella della vendita, che è in fase di studio con il prolungamento già certo della durata del tirocinio da due a tre anni, determinano perlomeno, se non un aumento, il consolidamento del fabbisogno attuale.

Pertanto l'esigenza di poter contare su una sede per il centro professionale commerciale di Lugano è assodata. Le medesime considerazioni si possono effettuare per la sede di Chiasso, che è pure, come già detto, di proprietà di quel comune.

## **2. ANALISI DELLA SITUAZIONE**

### **2.1 Disdetta della convenzione**

Nel corso degli 8 anni di validità la convenzione ha fatto buona prova, sia per quanto riguarda la progressiva integrazione, con lo statuto di nominati, dei docenti comunali sia per quel che riguarda l'oggetto di questo messaggio, ossia l'utilizzazione della sede. Qualche inevitabile problema di responsabilità e di coordinamento per quel che riguarda gli interventi di minore o maggior portata sullo stabile di Lugano, che si sono resi necessari per la manutenzione o per l'adeguamento a nuove esigenze, è stato affrontato e risolto ragionevolmente dai servizi comunali o cantonali interessati.

Già con la lettera del 17 ottobre 2000 il Municipio di Lugano s'indirizzava all'Autorità cantonale per dichiarare la sua disponibilità a un'alienazione dello stabile e del terreno. Di conseguenza, con la Risoluzione governativa n. 521 del 30 gennaio 2001 sono stati designati i rappresentanti dei servizi cantonali per le trattative sul seguito da dare ai rapporti contrattuali inerenti allo stabile. Entro i termini previsti, la convenzione è stata poi denunciata a titolo cautelativo dal Municipio di Lugano, con lettera del 30 agosto 2001.

### **2.2 Possibili soluzioni**

Le possibili soluzioni ipotizzabili andavano dalla continuazione dell'uso dello stabile in regime di locazione, ovviamente non più gratuita, fino all'acquisto. Per contro, abbastanza rapidamente è stata esclusa l'ipotesi della realizzazione di una nuova sede, dati i tempi di realizzazione necessari e l'assenza di terreni utilizzabili di proprietà del Cantone. Inoltre la Città di Lugano, nell'ambito di valutazioni generali sugli stabili di sua proprietà ha ritenuto che quello di via Gerso 1a fosse alienabile, poiché privo d'ulteriore interesse per eventuali esigenze comunali del futuro.

## **2.3 Le perizie esperite**

Per avere gli elementi di valutazione delle possibili soluzioni nell'ambito delle trattative sono state commissionate perizie sia da parte del Comune di Lugano, nell'ambito della valutazione generale sugli stabili di sua proprietà di cui s'è detto sopra, sia da parte del Cantone.

Il rapporto peritale fatto allestire dal Cantone, che è stato autorizzato con la risoluzione governativa già citata del 30 gennaio 2001, è stato consegnato in data 1° ottobre 2001.

## **3. PROPOSTA DI SOLUZIONE**

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

Il 26 novembre 2001 vi è stata una prima riunione tra le delegazioni rispettivamente del Comune di Lugano e del Cantone, che si è conclusa con l'indirizzo di entrambe le parti verso la soluzione dell'alienazione dello stabile e del terreno, rispettivamente dell'acquisto, rimandando a tempi successivi eventuali trattative per compensazioni indirette mediante sedimi di proprietà del Cantone, che erano maggiormente nell'interesse della Città di Lugano. Sulla scorta dei rispettivi rapporti peritali di stima è stato fissato un prezzo d'acquisto indicativo di 17'000'000 di franchi, con margini di oscillazione da affinare in sede politica.

L'importo sopramenzionato come valore concordato delle trattative è stato confermato dai servizi comunali il 7 dicembre 2001. Con una successiva lettera del 9 marzo 2002 il Cantone ha considerato come proponibile da parte sua, ai fini dell'allestimento del presente messaggio per l'acquisto, l'importo di 15'000'000 di franchi. Da notare che in sede d'allestimento del Preventivo 2002 e dell'aggiornamento del Piano finanziario 2001-2004, il Comune di Lugano indicava come entrata *"un importo da intendere come assoluto minimo di 12 milioni"* (pag. 16).

Con lettera del 29 marzo 2001, il Municipio ha ritenuto accettabile la proposta d'acquisto per 15'000'000 di franchi e ha pertanto disposto per l'allestimento del Messaggio municipale n. 6007, dell'11 aprile 2002, concernente l'alienazione allo Stato del Cantone Ticino del Centro professionale commerciale di via Massagno – via Gerso, mappale 835 RFD di Lugano. Il Consiglio comunale ha adottato il Messaggio il 22 maggio 2002.

Considerata la disponibilità manifesta per l'alienazione dello stabile e del terreno da parte del Comune di Lugano, se ne propone pertanto l'acquisto da parte del Cantone, per le esigenze e per gli interessi evidenti di quest'ultimo.

### **3.2 Descrizione dello stabile**

#### **3.2.1 Fondo**

Il fondo si trova al mappale n. 835 del RFD del Comune di Lugano ed è ubicato lungo via Massagno e via Gerso, in zona di pianificazione AP – EP (R5), con indice di sfruttamento di 1.0 e indice di occupazione del 35%.

Il fondo, di 9'523 mq, si situa a poca distanza dalla stazione principale di Lugano e dalle altre fermate di mezzi pubblici. E' pure facilmente raggiungibile dal centro della città.

### 3.2.2 Edificio

E' costituito da un corpo che comprende il centro scolastico e la prima palestra, realizzate entro l'aprile 1968, e da una seconda palestra, ultimata nel settembre 1984. L'edificio principale si compone di 4 piani fuori terra e di 2 piani seminterrati. Gli spazi utili e di circolazione orizzontale e verticale (aule normali e speciali, locali amministrativi, locali tecnici, servizi, corridoi, scale, ascensori) si articolano intorno a un cavedio centrale, illuminato da lucernari.

Le strutture portanti sono eseguite in cemento armato, i serramenti sono in alluminio ossidato, la schermatura dal sole avviene mediante tapparelle con comando ad asta.

Le pareti interne di separazione tra le aule sono in doppio tavolato, quelle di separazione tra corridoi e aule attrezzate come armadi guardaroba con sopraluci in alluminio.

I pavimenti degli atri d'ingresso e della biblioteca e le scale sono in granito, mentre quelli delle aule e degli altri spazi amministrativi sono in materiale sintetico (Colorex).

Tutti gli spazi della scuola sono dotati di controsoffitti in doghe d'alluminio termolaccate e microperforate.

La distribuzione dei locali sui vari piani è rilevabile dalla tabella che segue.

Secondo piano seminterrato	2 aule
	Mensa e cucina
	Servizi igienici
Primo piano seminterrato	4 aule
	Aula magna
	Servizi igienici
	Locali di riscaldamento, impianti tecnici, lavanderia, stenditoio, ascensore
	Parcheggio
Piano terreno	Rifugi
	Locali di direzione, vicedirettori, collaboratori
	Segreteria
	Portineria
	Biblioteca
	Aula dei docenti
Primo piano	Servizi igienici
	8 aule
	2 locali per docenti
Secondo piano	Servizi igienici
	9 aule
	1 locale per docenti
Terzo piano	Servizi igienici
	8 aule
	1 locale per docenti

Le due palestre sono dotate ciascuna di spogliatoi doppi con relative docce e servizi, di un locale per il docente e di un deposito degli attrezzi.

### **3.2.3 Attrezzature tecniche**

L'impianto di riscaldamento è a gas. La produzione di calore avviene per mezzo di due caldaie, il cui anno di fabbricazione è il 1966. La distribuzione avviene per mezzo di radiatori d'acciaio con valvole di regolazione normali.

La scuola è dotata di un cablaggio elettrico eseguito secondo le norme dell'epoca con distribuzione ai vari piani mediante quadri secondari, la cui valvolazione è semiautomatica.

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'impianto sanitario contempla lavabi con acqua calda e fredda in tutte le aule. Il numero degli estintori nelle palestre è per contro insufficiente, come lo sono in genere le attrezzature di prevenzione degli incendi.

L'impianto di ventilazione per i corridoi, per le palestre e per gli spogliatoi è in parte fuori uso, per mancata manutenzione, mentre funziona quello dell'aula magna, eseguito nel 1997/98 nell'ambito dei lavori relativi all'istituzione del centro.

L'ascensore, a comando elettrico, ha una portata di 480 kg (6 persone) e deve essere aggiornato alle nuove norme antinfortunistiche.

### **3.2.4 Arredamento**

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

Già nell'ambito della costituzione dei centri sono tuttavia state effettuate acquisizioni per completare l'arredamento o per sostituire quello deteriorato, interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni. In particolare per il Centro professionale commerciale di Lugano sono stati acquistati i tavoli individuali e le sedie che consentissero lo svolgimento nelle palestre degli esami finali di tirocinio per impiegati di commercio e della vendita, eliminando il ricorso alla costosa locazione esterna.

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

Il Centro professionale commerciale si estende per complessivi 6'325 mq, di cui 5'101 mq per gli spazi scolastici e amministrativi, mentre le due palestre si sviluppano rispettivamente su 594 mq e 630 mq.

La volumetria complessiva secondo la norma SIA è di 34'198 mc, costituita dal corpo unico che comprende gli spazi scolastici e amministrativi e la prima palestra, per 28'318 mc, e dalla seconda palestra, per 5'880 mc.

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

Il complesso presenta il normale deterioramento degli elementi costruttivi dalla sua realizzazione e problemi dovuti a scarsa manutenzione. Per i lavori di ripristino e di risanamento è stata fatta una valutazione dettagliata nel rapporto peritale di stima, che comporta un'uscita valutata prudentemente in 4'920'000 ed è riassunta qui di seguito.

### a) Lavori esterni

Edificio principale e palestra 1	Risanamento di tetti, terrazze, scale, pensiline	1'255'000 fr.
	Rifacimento dei pluviali	80'000 fr.
	Risanamento del calcestruzzo delle facciate	510'000 fr.
	Regolazione dei serramenti di facciata	120'000 fr.
	Sostituzione di vetri	50'000 fr.
	Rifacimento dei parapetti fuori norma	90'000 fr.
	Sostituzione degli avvolgibili	400'000 fr.
	Sistemazione del giardino	120'000 fr.
Palestra 2	Risanamento del calcestruzzo delle facciate	60'000 fr.
	Regolazione dei serramenti di facciata	20'000 fr.
<b>Totale</b>		<b>2'705'000 fr.</b>

### b) Lavori interni

Edificio principale e palestra 1	Risanamento della centrale termica	450'000 fr.
	Ripristino degli impianti di ventilazione	220'000 fr.
	Controsoffitti	90'000 fr.
	Impianto elettrico e corpi illuminanti	450'000 fr.
	Eliminazione d'infiltrazioni d'acqua	40'000 fr.
	Revisione degli impianti sanitari	70'000 fr.
	Pavimenti della palestra e del deposito	65'000 fr.
	Arredamento della cucina	50'000 fr.
	Rifacimento dei parapetti fuori norma	70'000 fr.
	Opere da pittore	130'000 fr.
	Pulizie	90'000 fr.
Palestra 2	Eliminazione d'infiltrazioni d'acqua	20'000 fr.
	Revisione degli impianti	20'000 fr.
	Opere da pittore	20'000 fr.
	Pulizie generali	20'000 fr.
Norme antincendio	Scale d'emergenza	140'000 fr.
	Impianto di rilevazione	150'000 fr.
	Idranti, aperture programmate, evacuazioni	35'000 fr.
	Segnaletica delle vie di fuga	15'000 fr.
	Nuova via di fuga per la palestra 2	20'000 fr.
	Aiuto agli artigiani	50'000 fr.
<b>Totale</b>		<b>2'215'000 fr.</b>

Sono esclusi da questa valutazione i lavori per un cablaggio telematico generale dello stabile, che potrebbe comunque essere realizzato con tecniche più "leggere" e meno costose, utilizzando il sistema "wireless".



## **4. ASPETTI FINANZIARI**

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

#### **4.1.1 Uscite**

L'importo convenuto con il Comune di Lugano per l'acquisto dello stabile e del terreno è di 15'000'000 di fr. Esso scaturisce da considerazioni, qui riprese dal Messaggio municipale:

- a) sia di natura tecnica, sulla scorta dei rapporti peritali di stima di entrambe le parti, che giungevano sostanzialmente al medesimo valore attuale di 20'000'000 di franchi, da cui dovevano comunque essere dedotti gli oneri di manutenzione straordinaria ammontanti, come risulta dall'elenco che precede, a quasi 5'000'000 franchi;
- b) sia di natura politica, trattandosi di un'operazione che avviene tra due Enti pubblici e con un uso della proprietà che non è a scopo di lucro.

A quest'importo si ritiene di dover aggiungere l'importo di 400'000 franchi per le spese di trapasso (20'000 franchi) e per la progettazione di massima degli interventi di ripristino e di manutenzione (380'000 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.

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

#### **4.1.2 Entrate**

E' in corso l'esame da parte delle Autorità federali della richiesta di sussidio, presentata dal Cantone il 20 giugno 2002 sulla scorta della Legge federale sulla formazione professionale, del 19 aprile 1978 (art. 63, cpv. 1, lett. b e art. 64, cpv. 2, lett. i). Nel calcolo del sussidio non è computabile il valore del terreno, nonché quello della seconda palestra, conclusa nel 1984, e già al beneficio di sussidi della Confederazione per i quali non è ancora scaduto il termine entro cui l'oggetto sussidiato non può essere alienato.

Se si adottano i parametri per il calcolo dei contributi federali e si considera come computabile solo il valore a nuovo dell'edificio principale e della prima palestra (escluso dunque il valore della seconda), si ritiene di poter beneficiare di contributi federali sull'acquisto del Centro professionale commerciale per un importo complessivo di circa 3'769'000 franchi. La spesa netta per il Cantone, per l'acquisizione dell'edificio e del terreno, ammonterebbe pertanto, in una valutazione sommaria, a 11'231'000 franchi.

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

L'importo della transazione sfugge a una valutazione che si basa solo su criteri d'economicità, poiché è frutto, come detto sopra, sia di valutazioni tecnico-finanziarie sia di valutazioni politiche. Ci si può limitare ad osservare che il valore di stima dell'edificio, che occupa 3'397 mq del sedime, secondo l'ultima revisione del 1° gennaio 1987 è di 8'980'000 franchi, mentre il valore di stima dei giardini, che occupano 3'900 mq, e dei piazzali, che occupano 2'226 mq, esposti a 1 fr. al mq, non corrisponde evidentemente ai valori di mercato. Le più recenti transazioni nella zona sono state effettuate intorno a 1'000 fr. il mq.

Peraltro, non essendoci altri stabili del Cantone in cui trasferire il Centro, la locazione comporterebbe una spesa minima per il Cantone, secondo i parametri in uso, di 217'000 franchi annui.

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

L'acquisizione del Centro professionale commerciale corrisponde agli obiettivi programmatici formulati nel Rapporto al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2000-2003, in particolare nella Scheda programmatica n. 5 relativa all'obiettivo dell'identità culturale, a pag. 36 e ai successivi primo e secondo aggiornamento. Anche attraverso la messa a disposizione d'infrastrutture scolastiche di buona qualità e facilmente accessibili con mezzi pubblici da ogni parte del Cantone si risponde alla *"necessità per la scuola di proseguire gli sforzi fin qui intrapresi di rinnovamento e di potenziamento nell'intento di favorire ... il mantenimento e lo sviluppo di un insegnamento di qualità nelle scuole d'ogni ordine e grado, attraverso ... l'ampliamento dell'offerta formativa e la piena applicazione della Legge cantonale sull'orientamento scolastico e professionale e sulla formazione professionale e continua, soprattutto nei suoi aspetti più innovativi"*.

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

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

Fatta eccezione per il servizio degli interessi e degli ammortamenti, non vi sono modifiche sulla gestione corrente, poiché il Centro professionale funziona già a regime da parecchi anni. Peraltro le spese finanziarie che derivano dall'acquisizione sostituiscono quelle per la pigione che sarebbe in ogni modo dovuta, a partire dal settembre 2003, in scadenza di convenzione per la locazione gratuita del centro. Secondo i parametri in uso nel caso di locazioni di spazi in scuole comunali da parte del Cantone (65 fr./mq di superficie utile) e considerato che le superfici utili sono calcolate in 3'334.5 mq, lo Stato dovrebbe comunque corrispondere, nella misura in cui il Comune di Lugano desse il suo consenso alla locazione e all'importo della stessa, almeno 217'000 franchi.

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

L'importo dell'investimento è contemplato nel Piano finanziario 2000-2003 e 2004-2007 aggiornato nella Funzione 4 (Insegnamento), Settore 43 (Formazione professionale), nella posizione 431 10 07, Lugano: Centro professionale commerciale:

- a) WBS 941 59 3522 (15,02 mio di franchi) per l'acquisto alle uscite;
- b) WBS 941 59 3426 (0,38 mio di franchi) per la progettazione alle uscite;
- c) WBS 941 60 3522 per i contributi federali alle entrate.

## 5. TEMPI D'ESECUZIONE

### 5.1 Articolazione dell'intervento

In una prima fase s'intende solo acquisire il Centro, operazione che deve concludersi in ogni suo aspetto entro il 31 agosto 2003. Con l'adozione del Decreto si darà avvio all'esecuzione della progettazione dei lavori di ripristino e di risanamento che indicherà successivamente, come già detto, i tempi e le modalità di tali interventi, osservato comunque che attualmente la scuola è completamente agibile.

Il pagamento al Comune di Lugano può avvenire nel corso del 2003 e del 2004, secondo modalità da definire tra le parti.

### 5.2 Scadenario di dettaglio

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

2002	Ottobre	Esame commissionale
	Novembre	Decisione del Gran Consiglio
	Dicembre	Assegnazione del mandato di progettazione per i lavori di ripristino e di manutenzione
2003	Gennaio	Atti notarili di trapasso
	Maggio	Consegna della progettazione
	Giugno	Ev. messaggio per il credito per i lavori di ripristino e di manutenzione
	Agosto	Entrata in possesso dello stabile

## 6. CONCLUSIONI

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

- a) conclude a Lugano, sotto il profilo logistico, il progetto di riforma della formazione commerciale nel Cantone, avviato con la cantonalizzazione delle scuole professionali comunali e con la costituzione dei centri professionali commerciali nelle varie regioni del Cantone;
- b) mette a disposizione del Cantone uno stabile che soddisfa in modo elevato 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:

La Presidente, P. Pesenti  
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente lo stanziamento del credito di 15'020'000 franchi per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Lugano, occupato dal Centro professionale commerciale, e del credito di 380'000 franchi per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e manutenzione.**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 24 settembre 2002 n. 5300 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

Per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Lugano, occupato dal Centro professionale commerciale di Lugano, è concesso il credito complessivo di 15'400'000 di franchi così suddiviso:

- a) 15'000'000 franchi per l'acquisto;
- b) 20'000 franchi per le spese notarili;
- c) 380'000 franchi per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e di manutenzione.

### **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.