

Messaggio

numero

8088

data

1 dicembre 2021

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

DIPARTIMENTO DELLE ISTITUZIONI

Richiesta di autorizzazione per la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per gli spazi locati presso lo stabile ex AET a Bellinzona, sede dei Servizi centrali della Polizia cantonale, per un onere complessivo di 159'610 franchi

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio, conformemente all'art. 27a della Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato che prevede la competenza del Gran Consiglio per gli atti che comportano una nuova spesa ricorrente superiore a 125'000 franchi, ci preghiamo sottoporre alla vostra attenzione la richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per un onere complessivo di 159'610 franchi annui, escluse spese accessorie e di gestione, a seguito della modifica delle condizioni contrattuali relativi agli spazi locati presso lo stabile ex AET, in viale Officina 10 al mappale n. 1125 RFD di Bellinzona.

1. INTRODUZIONE

L'edificio al mappale 1125, in viale Officina 10 a Bellinzona, è stato liberato nel mese di gennaio del 2016 e messo sul mercato da AET in ragione della centralizzazione dei servizi amministrativi di AET presso la nuova sede a Monte Carasso. Lo stesso anno lo stabile è stato identificato per l'insediamento dei Servizi centrali della Polizia cantonale, che dovevano trovare una collocazione in vista della ristrutturazione del Pretorio di Bellinzona.

A suo tempo sono state pertanto avviate e concluse le trattative relative alla locazione dei suddetti spazi, che prevedeva inizialmente un canone di locazione di favore al Cantone, inferiore alle pigioni di mercato, anche in relazione all'ipotesi di acquisto dello stabile. Le negoziazioni si conclusero con il primo contratto di locazione del 1 giugno 2016, approvato con Risoluzione governativa n. 2922 del 28 giugno 2016 per un costo di locazione di 124'800 franchi, pari a un costo al mq della superficie locata di 113.10 mq.

2. TRATTATIVE IN RELAZIONE ALL'ACQUISIZIONE DELLA PROPRIETÀ

In ragione della sua qualità edilizia, della sua collocazione e del suo potenziale logistico, la proprietà al mappale part. 1125 RFD Bellinzona era stata ritenuta adeguata per poter accogliere i Servizi centrali della Polizia cantonale, che per vari motivi non erano collocabili presso gli edifici oggetto del progetto di ristrutturazione dello del Palazzo Pretorio a Bellinzona (Messaggio governativo n. 6763 del 12 marzo 2013) o in altre proprietà dello Stato. Pertanto si era valutato che l'acquisizione del mappale avrebbe potuto rientrare

nella strategia logistica del Cantone orientata alla realizzazione e acquisto di spazi in proprietà.

Tuttavia, dal momento che vi era la necessità di traslocare dagli spazi allora occupati presso il Pretorio allo scopo di liberare le superfici in vista della ristrutturazione, senza garanzia che i tempi permettessero la conclusione di una trattativa per l'acquisto dello Stabile ex AET, si è deciso transitoriamente di locare gli spazi liberati da AET. Il contratto di locazione prevedeva una scadenza al 31 agosto 2018 e l'indicazione che questo periodo serviva per gli approfondimenti della trattativa relativa alla compravendita della proprietà.

Poiché le trattative per l'eventuale compravendita erano ancora in corso sulla base di perizie immobiliari dell'edificio, in data 30 settembre 2018 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con AET con termine anticipato al momento dell'eventuale acquisto, per la concessione dei medesimi spazi, le cui condizioni sono rimaste immutate rispetto al precedente accordo in considerazione del breve periodo transitorio prospettato.

Nell'ambito della trattativa per la compravendita dello stabile, la perizia esperita da Wüest Partners SA nel gennaio 2020 indicava un valore di mercato di 2.95 milioni di franchi, valore che il Consiglio di Stato ha ritenuto quale limite per l'eventuale acquisto; questo importo era inferiore al limite minimo posto da AET per la vendita dell'edificio stabilito in 3.5 milioni di franchi. Le trattative tra le parti non hanno quindi portato ad un accordo, ciò che ha indotto AET, con lettera del 27 aprile 2021, a rinunciare alla compravendita e a ritirare la proposta.

A seguito della mancata intesa, la negoziazione si è quindi conclusa, con l'accordo delle parti alla prosecuzione del rapporto locativo a tempo indeterminato, ma, su richiesta di AET, su nuove basi contrattuali.

3. PROPOSTA DI LOCAZIONE

In considerazione del mancato acquisto della proprietà al mappale n. 1125 RFD di Bellinzona e ritenuto che il contratto di locazione in vigore prevede delle condizioni determinate e finalizzate alla compravendita, AET ha sottoposto alla Sezione della logistica una rinegoziazione del canone di locazione annuo più vicino al valore di mercato. L'importo complessivo proposto è di 159'610 franchi, pari a un valore al mq di 166.40 franchi. Questo importo è concorrenziale rispetto ai valori di mercato della zona in questione.

Il nuovo contratto di locazione entrerà in vigore il primo del mese successivo alla crescita in giudicato della decisione del Parlamento e sostituisce il contratto attualmente in vigore.

4. CONSEGUENZE E CONDIZIONI FINANZIARIE E CONTRATTUALI

4.1 Condizioni e ripercussioni finanziarie e contrattuali

Il nuovo contratto di locazione prevede una pigione di 159'610 franchi annui, a fronte degli attuali 124'800 franchi, per l'uso complessivamente di 808.00 mq (di cui 155 mq di archivi

passivi, locali accessori e disimpegni al piano interrato), 17 posteggi interni e 8 posteggi esterni.

Alla pigione si aggiungono le spese accessorie effettive, che vengono interamente rifatturate alla Sezione della logistica. In questi anni il valore medio di queste spese è stato di circa 25'000 franchi annui.

L'adattamento del canone di locazione comporta pertanto un aumento di 34'810 franchi annui della pigione rispetto a quella attuale.

Situazione contrattuale esistente

Inizio locazione 1° settembre 2018

Durata indeterminata con termine al momento dell'eventuale acquisto dello stabile

Superficie locata mq 808.00

Posti auto affittati n. 25

Costi di locazione per 124'800 franchi (113.10 franchi al mq), più spese accessorie

Situazione contrattuale nuova

Inizio locazione il 1° del mese successivo alla crescita in giudicato della decisione parlamentare

Durata indeterminata con prima possibilità di disdetta annuale, con preavviso di 6 mesi

Superficie locata mq 808.00

Posti auto affittati n. 25

Costi di locazione per 159'610 franchi (166.40 franchi al mq), più spese accessorie

La superficie e i posteggi locati tra situazione esistente e situazione nuova rimangono quindi invariati.

5. CONSEQUENZE DI NATURA FINANZIARIA

5.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Il nuovo importo della pigione costituisce un aumento di 34'810 franchi rispetto alla situazione precedente, già contemplato nel Preventivo 2022 sul CRB 945, conto 31600008 "Affitto stabili amministrativi" della Sezione della logistica.

5.2 Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

L'aumento della pigione è previsto nel piano finanziario 2023-2025.

6. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Questa proposta si inserisce nel contesto del progetto relativo alla ristrutturazione del Pretorio di Bellinzona, che ha richiesto delle soluzioni logistiche per i servizi prima attivi presso il Pretorio.

7. CONCLUSIONE

L'approvazione del nuovo contratto di locazione per la prosecuzione dell'uso degli spazi presso lo stabile Ex AET in viale Officina 10 a Bellinzona rappresenta:

- a) una scelta opportuna e adeguata, in quanto il rapporto di locazione è già in essere e gli spazi corrispondono alle esigenze attuali dell'utenza;
- b) una necessità per la mancanza di alternative in altri edifici per i Servizi centrali della Polizia cantonale, che non verranno ricollocati nel Palazzo Pretorio a Bellinzona a conclusione dei lavori di ristrutturazione;
- c) una situazione interessante che attualmente corrisponde al fabbisogno dei Servizi in attesa di un collocamento futuro in uno stabile di proprietà Stato;
- d) una soluzione economicamente sostenibile nel confronto con i canoni di locazione corrisposti nella zona.

Per queste ragioni invitiamo il Parlamento ad approvare il nuovo contratto di locazione di spazi come al Disegno di Decreto legislativo allegato.

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Manuele Bertoli

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Messaggio n. 8088 del 1 dicembre 2021

Disegno di

Decreto legislativo concernente l'autorizzazione a sottoscrivere il contratto di locazione degli spazi necessari per i Servizi centrali della Polizia cantonale nello stabile ex AET a Bellinzona

del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 1° dicembre 2021 n. 8088 del Consiglio di Stato

decreta:

Art. 1

¹È autorizzata la sottoscrizione con l'Azienda elettrica ticinese del contratto per la locazione degli spazi necessari per i Servizi centrali della Polizia cantonale al mappale n. 1125 RFD del Comune di Bellinzona, per una pigione annua complessiva di 159'610 franchi, spese accessorie escluse.

²La spesa annua relativa alla locazione sarà iscritta al conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Art. 2

La Sezione della logistica è autorizzata a sottoscrivere il contratto di locazione in rappresentanza della Repubblica e Cantone Ticino.

Art. 3

Il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore immediatamente.