

Messaggio

numero
8176

data
13 luglio 2022

competenza
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DELL'EDUCAZIONE, DELLA CULTURA E DELLO SPORT

Richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per gli spazi della sede della Scuola professionale per sportivi d'élite, presso il Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero per un onere annuo complessivo di fr. 194'037.75

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio, sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per gli spazi della sede della Scuola professionale per sportivi d'élite per un onere complessivo di fr. 194'037.75 annui, escluse le spese accessorie e di gestione.

1. MOTIVI DELLA RICHIESTA

La scuola professionale per sportivi d'élite presso il Centro sportivo nazionale della gioventù a Tenero occupa attualmente una superficie di 791.70 mq presso gli stabili situati al Mezzodì, Contra e prefabbricati.

Gli importanti investimenti realizzati dalla Confederazione presso il Centro sportivo nazionale in questi anni impongono al Cantone il trasferimento delle attività presso la nuova struttura in fase di realizzazione, che accoglierà oltre alla Scuola professionale per sportivi d'élite, altri servizi del Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero. Infatti, una volta terminata la nuova struttura, gli attuali edifici che accolgono la scuola professionale per sportivi d'élite, ovvero i prefabbricati e lo stabile Mezzodì, verranno demoliti.

Nel contempo, a seguito dell'aumento del numero di allievi/classi della Scuola professionale per sportivi d'élite del Cantone (SPSE), il fabbisogno di spazio della scuola è aumentato e si rende necessario un aumento degli spazi della sede esistente presso il comparto del Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero e in particolare nel nuovo edificio al mappale 965 RFD di Tenero, al fine di permettere all'Istituto scolastico di poter ossequiare ai propri fabbisogni e continuare a svolgere la propria funzione.

Nel corso degli anni il numero di allievi iscritti è costantemente aumentato, passando da 33 giovani nel 2001/02 (due classi) agli attuali 190 (17 classi). Significativo l'aumento degli ultimi 5 anni: si è passato da 138 allievi nell'anno scolastico 2017/18, agli attuali 190, con un incremento percentuale del 38%.

La nuova struttura potrà ospitare le nuove aule e gli uffici della Direzione della SPSE.

Messaggio n. 8176 del 13 luglio 2022

Nel corso del mese di aprile 2021 sono state pertanto avviate le trattative da parte della Sezione della logistica con la Direzione del Centro nazionale della gioventù di Tenero relative alla definizione delle condizioni di locazione degli spazi esistenti e di quelli nuovi necessari alla SPSE.

2. PROPOSTA DI LOCAZIONE

L'inizio del contratto di locazione è previsto per il 1° gennaio 2023 con una durata indeterminata, ma almeno di 10 anni.

Trascorsa la durata minima sarà possibile dare disdetta una volta l'anno, per il 31 dicembre, con un preavviso di 6 mesi.

La pigione annua ammonta a fr. 194'037.75, escluse le spese accessorie, per una superficie complessiva di 1'086.75 mq, compreso l'utilizzo degli spazi interni ed esterni di proprietà del Centro nazionale della gioventù di Tenero.

Il nuovo contratto di locazione potrà prendere avvio dopo l'entrata in vigore della decisione del Parlamento e sostituirà quello attualmente in vigore.

3. CONSEGUENZE E CONDIZIONI FINANZIARIE E CONTRATTUALI

3.1 Condizioni e ripercussioni finanziarie e contrattuali

Attualmente è attivo un contratto di locazione per una superficie di 791.70 mq, con pigione di fr. 121'968.--, escluse le spese accessorie e di gestione

Il nuovo contratto di locazione prevede per l'uso complessivo di 1'086.75 mq, una pigione di fr. 194'037.75 annui, escluse tutte le spese accessorie e di gestione.

L'adattamento del canone di locazione comporta pertanto un aumento di fr. 72'069.25 annui della pigione rispetto a quella attuale, con un aumento di superficie di 295.05 mq rispetto agli attuali. Questo aumento di superficie si giustifica sia con il costante aumento del numero di allievi iscritti alla scuola professionale per sportivi d'élite sia con la possibilità di fruire di aule e di superfici più conformi alle esigenze didattiche.

Situazione contrattuale esistente

Durata determinata con termine alla scadenza del contratto per il 31.08.2022.

Superficie locata 791.70 mq.

Costi di locazione per fr. 121'968.-- (fr. 154.05 al mq), più spese accessorie per fr. 20'500.-- (elettricità, acqua, riscaldamento, ecc.), di manutenzione per fr. 25.89 al mq e di spese di pulizia per fr. 29'200.-- (fr. 36.88 al mq).

Situazione contrattuale nuova

Inizio del contratto 1° gennaio 2023, comunque non prima del 1° del mese successivo all'entrata in vigore della decisione parlamentare.

Messaggio n. 8176 del 13 luglio 2022

Durata indeterminata, con durata minima di 10 anni. Trascorsa la durata minima sarà possibile dare disdetta una volta l'anno, per il 31 dicembre, con un preavviso di 6 mesi.
Superficie locata 1'086.75 mq.

Costi di locazione per fr. 194'037.75 (fr. 178.54 al mq), più spese accessorie (elettricità, acqua, riscaldamento, ecc.) forfettarie per fr. 28'255.50 forfettarie (fr. 26 al mq) e spese di pulizia forfettarie per fr. 40'200.-- (fr. 36.99 al mq). Nella locazione è compresa la co-utilizzazione degli spazi esterni e delle infrastrutture sportive, incluse le spese di pulizia e le spese accessorie.

Situazione transitoria sino all'entrata in vigore del nuovo contratto

Fino all'entrata in vigore del nuovo contratto, presumibilmente dal 1.1.2023, si prevede di prolungare il contratto di locazione attuale per una pigione di fr. 40'656.--, ai quali si aggiungono fr. 6'833.35 di spese accessorie forfettarie e fr. 9'733.35 di spese di pulizia forfettarie.

4. CONSEGUENZE DI NATURA FINANZIARIA

4.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Il nuovo importo della pigione comporta un aumento complessivo di fr. 90'825.25 (incluse spese accessorie) rispetto alla situazione esistente.

A titolo informativo evidenziamo che la tassa di scolarizzazione per anno di formazione e per allievo ammonta a fr. 2'500.-- annui, per un totale di ca. fr. 475'000.-- all'anno. L'aumento del numero di allievi, intervenuto nel corso dell'anno scolastico 2021/22 rispetto all'anno precedente, ha già comportato una maggiore entrata di ca. fr. 75'000.--. L'aumento è di fr. 125'000.-- rispetto all'anno scolastico 2019/20.

4.2 Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

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

5. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Il presente messaggio s'inserisce con coerenza nel programma di legislatura 2019-2023, in particolare con l'obiettivo 25 "Incrementare e diversificare le opportunità di formazione professionale dei giovani (apprendistato e formazione terziaria) e sostenere la qualità e la professionalità nelle aziende attraverso la formazione di base, superiore e continua" e l'obiettivo 24 "Aumentare la percentuale di giovani in possesso di un titolo di livello secondario II".

6. CONCLUSIONE

L'approvazione del nuovo contratto di locazione per la prosecuzione e l'uso degli spazi presso il Centro sportivo nazionale di Tenero rappresenta:

- a) una scelta opportuna e adeguata di sinergia con il Centro nazionale della gioventù di Tenero, per rispondere alle esigenze attuali e per i prossimi 10 anni;

Messaggio n. 8176 del 13 luglio 2022

- b) una necessità per la mancanza di alternative di spazi per la Scuola sportivi d'élite del Cantone;
- c) una soluzione economicamente sostenibile nei confronti dei canoni di locazione corrisposti nella zona;
- d) un aumento di spesa quasi totalmente compensato dall'incremento del numero di allievi e della relativa taxa di scolarizzazione.

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

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Claudio Zali
Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Messaggio n. 8176 del 13 luglio 2022

Disegno di

Decreto legislativo

concernente la richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per gli spazi della sede della Scuola professionale per sportivi d'élite presso il Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero per un onere annuo complessivo di 194'037.75 franchi del.....

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8176 del 13 luglio 2022,

decreta:

Art. 1

È approvato il contratto di locazione con il Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero al mappale n. 965 RFD del Comune di Tenero per la locazione di spazi necessari per la Scuola sportivi d'élite del Cantone per un onere annuo complessivo di 194'037.75 franchi, escluse tutte le spese accessorie.

Art. 2

La Sezione della logistica, in rappresentanza della Repubblica e Cantone Ticino, è autorizzata a sottoscrivere il contratto di locazione con il Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero.

Art. 3

Il presente decreto legislativo entra immediatamente in vigore.