

ved:

H 2712

R 2712

MESSAGGIO

concernente la locazione dello Stabile amministrativo II
a Bellinzona

(del 19 settembre 1979)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

1. DESCRIZIONE STORICA

Quale conseguenza della creazione di nuovi uffici e del potenziamento di taluni altri già esistenti, sul finire degli anni sessanta si manifestava a Bellinzona la necessità di ubicare un elevato numero di funzionari in uffici e appartamenti periferici presi in affitto.

Queste sistemazioni determinavano gravi inconvenienti dal profilo organizzativo: per l'Amministrazione difficoltà nei contatti, per i cittadini difficoltà nella ricerca degli uffici e per gli spostamenti da un servizio all'altro.

Per far fronte a questa eccessiva decentralizzazione degli uffici amministrativi cantonali, nel 1971, il Consiglio di Stato decideva, in via di massima, di studiare l'utilizzazione dell'attuale sedime della Scuola cantonale di commercio di Bellinzona per l'edificazione in due tappe di un nuovo stabile amministrativo. Il 9 febbraio 1972 faceva elaborare un progetto di massima per la costruzione di un grande stabile amministrativo sul sedime dell'attuale Scuola di commercio.

In data 11 luglio 1972 chiedeva inoltre al signor Otto Scerri un'offerta per l'eventuale vendita allo Stato dei mappali n. 951, 952, 953, 954 siti all'intersezione tra Viale S. Franscini e la strada cantonale in Bellinzona, in vista di una possibile edificazione alternativa invece che sul sedime dello stabile ex Scuola di commercio, ritenuto necessario cercare tempestivamente rimedio alla dispersione mediante il raggruppamento degli uffici sparsi in Bellinzona. Tale accordo di vendita non si è potuto perfezionare in quanto la superficie acquistabile era troppo esigua per la costruzione di un palazzo, come era nelle previsioni, per insediare almeno 300 impiegati.

Il progetto di edificazione del sedime della Scuola di commercio veniva sospeso su decisione del Consiglio di Stato in data 9 gennaio 1975 causa difficoltà di bilancio e i prevedibili lunghi tempi di attuazione per lo spostamento della Scuola di commercio. Contemporaneamente, constatata l'urgente necessità di raggruppare un certo numero di uffici, si decideva di concludere comunque l'operazione raggruppamento uffici, mediante la locazione di uno stabile sufficientemente ampio.

Perciò in pari tempo si decideva sia, su richiesta della Banca dello Stato, di chiedere un'offerta per la messa a disposizione di uffici nel costruendo stabile di tale banca sul sedime della vecchia Caserma in

Bellinzona, sia di portare innanzi le trattative con il signor Otto Scerri per la conclusione di un contratto di locazione di uno stabile amministrativo in Bellinzona sui mappali menzionati precedentemente. In data 31 gennaio 1975, il Consiglio di Stato, preso atto del contenuto di una lettera della Banca dello Stato, che comunicava di non poter garantire determinate modalità contrattuali, confermava in via definitiva la decisione di trattare unicamente con il signor Otto Scerri. Un primo progetto dello stabile non veniva considerato in quanto il Comune di Bellinzona non autorizzava la realizzazione di un edificio di 6 piani, esigeva maggior spazio verde ed un numero più elevato di posteggi; veniva pertanto fatto allestire un secondo progetto che è l'oggetto del presente messaggio.

2. DESCRIZIONE TECNICA

2.1. *Dati concernenti il terreno*

particella 951	mq 1424
particella 952	mq 694
particella 953	mq 1249
particella 954	mq 2075

Superficie totale mq 5442

Il proprietario signor Otto Scerri non è riuscito, suo malgrado, ad acquistare altri terreni adiacenti per risolvere il problema della superficie limitata.

2.2. *Ubicazione*

Intersezione Viale Stefano Franscini - Strada cantonale, a m 15 e rispettivamente 100 dallo Stabile amministrativo I e dalla sede governativa.

2.3. *Superficie dello stabile e sistemazione esterna*

Uffici	mq 3003
Sale conferenza	mq 111
Archivi e locali deposito	mq 367
Mescita	mq 78
Servizi e corridoi	mq 1292
90 posteggi interni	mq 2975
36 posteggi esterni	mq 1197
Area verde	mq 3354

L'immobile comporta un volume totale di mc 29.923.

Al momento della progettazione è pure stata studiata la possibilità di introdurre gli uffici a grandi dimensioni (Grossraumbüro): questa alternativa che avrebbe permesso di aumentare la superficie utile di circa mq 120 veniva scartata per motivi organizzativi in quanto si avrebbe potuto garantire maggior spazio utile a certi uffici senza però aumentare il numero totale degli impiegati da insediare nello stabile.

3. SCELTA DEI SERVIZI DA INSEDIARE NEL NUOVO PALAZZO AMMINISTRATIVO

Il criterio base per la scelta dei servizi da insediare nel nuovo stabile amministrativo è stato quello dell'intensità dei contatti reciproci. Si è pertanto deciso di riunire il Dipartimento costruzioni, il Dipartimento economia pubblica e il Dipartimento ambiente. In tal modo si poteva ottenere la connessione dei tre Dipartimenti che hanno intensi contatti interni e soprattutto la centralizzazione di tutti gli uffici tecnici con effettivi considerevoli, quindi con molti contatti reciproci e in alcuni casi esigenze particolari, come i locali eliografici o certe attrezzature tecniche.

Di fronte all'impossibilità di insediare tutti i servizi di questi Dipartimenti si sono comunque previste in particolare le seguenti eccezioni:

- la Sezione stabili erariali poichè risiede in una proprietà dello Stato;
- l'Ufficio protezione monumenti storici attualmente ubicato al Castello d'Uri, pure di proprietà dello Stato, in quanto abbisogna di uno spazio d'archivio molto vasto;
- la Sezione protezione acque e aria sistemata in una costruzione privata appositamente edificata per le sue necessità e facilmente raggiungibile dalle altre sedi amministrative dello Stato;
- la Sezione strade nazionali insediata attualmente negli uffici di Via Ghiringhelli, proprietà in parte della Sezione strade nazionali e in parte di privati;
- l'Ufficio ricerche economiche e la sua vasta biblioteca in attesa di trovare una soluzione più adeguata in uno con l'Ufficio statistica, eventualmente nei pressi dei centri scolastici cittadini.

4. EFFETTIVI

Al momento attuale nello Stabile amministrativo II sono insediate 207 persone con possibilità di utilizzare, per necessità future di espansione, alcuni vani riservati momentaneamente quali sale di conferenza.

A questo proposito si fa notare che la superficie media per impiegato, applicata in questo stabile, è di mq 15 e corrisponde ai criteri di spazio adottati presso altre amministrazioni, come ad esempio quelle federali. Questa superficie è ritenuta ideale, da un punto di vista razionale e organizzativo.

5. COSTI

Il costo complessivo dell'immobile, ritenuto come base nel contratto d'affitto dello Stabile amministrativo II e accertato dalla Sezione stabili erariali nel 1976, è stato fissato in Fr. 12.134.000,—.

Questa valutazione è pure stata oggetto di una ulteriore perizia effettuata nel 1978 da uno studio privato, per incarico degli organi direttivi della Cassa pensioni dei dipendenti dello Stato a suo tempo interessata all'acquisto dello stabile, che ha accertato un valore di

stima complessivo di Fr. 12.150.000,—. Anche la stima, secondo il reddito presunto, cioè su quanto teoricamente ricavabile dall'affitto dell'immobile ai canoni usuali per una costruzione del genere, capitalizzata al 4%, corrisponde allo stesso ammontare. Oltre i costi dell'immobile è pure da considerare il costo delle installazioni speciali e delle opere richieste dallo Stato, da ammortizzare in 10 anni, che ammonta a Fr. 297.000,—.

6. CONCLUSIONI

In considerazione della necessità per lo Stato di trovare una sede adeguata nelle vicinanze degli altri stabili amministrativi in Bellinzona e alla luce delle cifre menzionate sopra, il Consiglio di Stato, in data 1. aprile 1976/21 marzo 1978 stipulava un contratto con il signor Otto Scerri per l'affitto dello Stabile amministrativo II alle seguenti principali condizioni:

- a) la durata del contratto di locazione è concordata in 10 anni a partire dal 1. aprile 1978;
- b) il canone di locazione è stabilito in Fr. 868.700,—;
- c) il canone di locazione sulle attrezzature di esercizio (Fr. 297.000,—) comprende una quota d'affitto pari al 7% e una quota di ammortamento decennale pari al 7,25% per un totale di Fr. 42.322,50;
- d) il canone di locazione, 7% sul capitale investito, rimarrà fisso per i primi 2 anni di locazione e cioè 1978 e 1979.
Per le ulteriori annualità si farà capo all'applicazione di una formula di rivalutazione dell'affitto (esclusa la rata di ammortamento per le attrezzature) nella misura del 25% dell'indice ufficiale del costo della vita, la prima volta computandolo quale aumento (o diminuzione) relativamente al terzo anno d'affitto e così via fino al decimo compreso, ritenuto che la base iniziale sarà quella dell'indice del costo della vita al 1. aprile 1978;
- e) lo Stato gode del diritto di compera dell'immobile per la durata di 10 anni a partire dal giorno della stipulazione dell'atto notarile, per l'importo totale di Fr. 12.410.000,—.

Per quanto concerne quest'ultima condizione contrattuale, riteniamo opportuno che il Legislativo cantonale dia, già sin d'ora, la possibilità al Consiglio di Stato di fare uso del sopra menzionato diritto di compera qualora l'evoluzione economica e le possibilità finanziarie lo consentano.

Per le considerazioni esposte e preso atto della sentenza del 6 giugno 1979 del Tribunale Federale, ci pregiamo raccomandarvi l'approvazione del disegno di decreto legislativo allegato. Riteniamo in conclusione che con questa operazione, dovendo rinunciare momentaneamente a costruire in proprio, sia stato fatto un significativo passo innanzi nella soluzione del problema della dispersione degli uffici, centralizzando in un unico quartiere amministrativo la maggior parte dei servizi tecnici e ammini-

strativi dello Stato in Bellinzona e conseguendo con ciò un efficace servizio al cittadino.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del nostro migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente:

B. Bernasconi

p.o. Il Cancelliere:

A. Crivelli

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione dei crediti relativi alla locazione
dello Stabile amministrativo II a Bellinzona

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 19 settembre 1979 n. 2409 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1. — E' ratificato il contratto stipulato dal Consiglio di Stato con il signor Otto Scerri per la locazione decennale dello Stabile amministrativo II in Bellinzona, con effetto dal 1. aprile 1978.

Art. 2. — E' stanziato il necessario credito per il canone locatizio di Fr. 868.700,— per i primi 2 anni con rivalutazione negli anni successivi nella misura del 25% dell'aumento dell'indice ufficiale del costo della vita a partire dall'inizio del contratto.

Art. 3. — E' pure accordato il credito annuale per la durata dell'affitto di Fr. 42.322,50 per la locazione e la quota d'ammortamento delle attrezzature di esercizio.

Art. 4. — Si prende atto che allo Stato è riconosciuto il diritto di compera dell'immobile, per la durata di 10 anni.

Art. 5. — Al Consiglio di Stato è concessa la facoltà di esercitare tale diritto di compera alle condizioni contrattuali, se l'evoluzione economica e le possibilità finanziarie lo consentono.

Art. 5. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle Leggi e degli atti esecutivi.

MESSAGGIO
concernente la domanda di grazia
presentata dal signor Remo Minoggio, Cevio

(del 19 settembre 1979)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Vi trasmettiamo per decisione la domanda di grazia 13 agosto 1979 presentata dal signor Remo Minoggio, 1921, Cevio.

1. Con decisione 17 marzo 1972 del Dipartimento dell'economia pubblica, l'istante è stato condannato a una multa di franchi duemila, alla pena accessoria della privazione del diritto di cacciare per anni sette ed al risarcimento del danno causato.

Conformemente all'art. 60 LFC e 35 LCC l'arma gli fu inoltre sequestrata. Queste sanzioni furono prese nei riguardi del signor Minoggio perchè quest'ultimo aveva, il 18 settembre 1971, in località «Alpe Orsalia» comune di Cerentino nell'esercizio della caccia (art. A) 1. ucciso una femmina di camoscio allattante, accompagnata dal piccolo (animale protetto); 2. asportato le mammelle e gli organi genitali dell'animale abbattuto; 3. omesso di iscrivere immediatamente nel foglio di statistica, sul posto stesso dell'uccisione, il capo di selvaggina abbattuto.

Da notare che si verificavano gli estremi della recidiva.

2. Con l'odierna domanda di grazia il signor Minoggio chiede il condono della pena restante poichè «l'ardimento passionale della caccia è costato ben caro allo scrivente che ha abbassato la testa sottomettendosi ai provvedimenti impostigli».
3. Occorre innanzitutto notare che codesto Gran Consiglio è competente per la concessione della grazia unicamente per ciò che riguarda la privazione del diritto di caccia poichè la confisca dell'arma non è una pena bensì una misura e come tale non contemplata dall'art. 2 della Legge sull'esercizio del diritto di grazia del 5 novembre 1945.
4. La grazia non è un giudizio di merito di grado superiore che possa annullare gli effetti di un giudizio penale: la grazia è una misura di carattere straordinario perchè costituisce un intervento del potere politico nelle competenze dell'autorità giudicante e può essere ammessa soltanto in casi speciali nei quali l'esecuzione costituirebbe una patente ingiustizia.

Nel caso in esame tali estremi non sono evidentemente raggiunti e l'istante stesso non adduce alcun motivo che possa far ritenere la sua situazione eccezionale.

Non possiamo quindi che condividere il preavviso negativo espresso

dal Dipartimento dell'economia pubblica, interrogato in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della Legge sull'esercizio del diritto di grazia, e proporre la reiezione dell'istanza.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del nostro migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente:

B. Bernasconi

p.o. Il Cancelliere:

A. Crivelli