

MESSAGGIO

concernente la richiesta di un credito di Fr. 12.410.000,—
per l'acquisto del Palazzo amministrativo Scerri II a Bellinzona

(dell'11 giugno 1980)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Le vicende che hanno condotto agli accordi fra lo Stato e il signor Otto Scerri per la costruzione del Palazzo amministrativo Scerri II (infatti lo Stato ha locato con accordi che risalgono al 1970-72 con lo stesso proprietario uno stabile, denominato Scerri I, in cui sono riuniti gli uffici dell'Amministrazione cantonale delle contribuzioni e il Centro elettronico), sono noti dal messaggio n. 2409 che il Consiglio di Stato ha presentato in data 19 settembre 1979, a seguito della sentenza del Tribunale federale (del 6 giugno 1979) emanata in tema di affitti.

Pensiamo quindi dal poterci esimere, in questo contesto, dal ripetere le motivazioni che condussero alla conclusione di quell'affitto e dal ricordare, in particolare, gli studi preliminari per la costruzione in proprio, come si sia optato per la soluzione Scerri II, quali siano gli oneri annuali attuali di affitto, quali possano essere risultati gli inconvenienti e quali infine i vantaggi per l'amministrazione dello Stato.

Fondamentale è invece per la chiarezza dell'attuale proposta che si distinguono compiutamente le tre possibili condizioni in cui lo Stato può venirsi a trovare per quanto riguarda la proprietà Scerri II sita sul mapale n. 951 di mq. 5.442 e che lo Stato può — per diritto fissato con il proprietario — acquistare al prezzo di franchi 12.410.000,—.

Attualmente lo Stato è affittuario: il canone d'affitto è di franchi 868.700,— all'anno e si prevedono i normali oneri per il locatore e per il locatario (Stato).

Questi ultimi si riferiscono agli esborsi dovuti a consumo di energia, olio da riscaldamento, ecc.

Forse è utile ricordare come questo affitto si basi sul reddito del 7 % del capitale investito, percentuale fissa, che al momento della stipulazione del contratto era stata ritenuta favorevole rispetto alle condizioni di mercato le quali, a causa degli aumenti allora prodottisi nel ramo ipotecario e dei crediti per le costruzioni in genere, toccavano l'8 3/4 - 9 %.

Era comunque importante per lo Stato che si potesse fissare chiaramente un tetto massimo di costo d'affitto per la proprietà in parola.

Quale alternativa di ripiego e nel caso in cui si fosse verificata una diminuzione degli interessi succitati, lo Stato avrebbe potuto porre immediato rimedio facendo uso del proprio diritto di acquisto, ciò che appunto proponiamo oggi; non senza avere notato che questa proposta è stata logicamente ritardata, purtroppo, dalla contingenza che ci ha dapprima obbligati a presentare al Gran Consiglio (vedi la surrichiamata sentenza

del Tribunale Federale) una proposta di chiarimento sugli affitti. Era quindi logico, a questo punto, attendere l'esame della Commissione di gestione prima di eventualmente formulare la richiesta qui in atto.

Si è così perduto il momento più favorevole (1978) per esercitare l'acquisto, cioè allorché i prestiti per l'ente pubblico si situavano a livelli di 3 - 3 1/2 %, oggi superati.

Il costo dell'immobile come già si è detto è fissato in base al contratto del 7 aprile 1976 a 12.410.000,— Fr. (costo originale fissato in 12.134.000,— a cui si sono aggiunti 297.000,— franchi di opere in più espressamente richieste dal Consiglio di Stato durante la costruzione).

Per quanto riguarda stato dell'immobile, qualità degli impianti, funzionalità, essi sono giudicati buoni e normali. In particolare non esiste alcuna contestazione con il proprietario, se si eccettua quella con la ditta fornitrice del pavimento, disposta a sostituirlo (su nostra richiesta) per un aspetto estetico discutibile (e con riferimento ai corridoi).

Talune critiche, per altro non definite, espresse sui problemi di isolamento, di rumore, di surriscaldamento, ecc. hanno soprattutto origine soggettiva: lo stabile si presenta in condizioni normali e di buona solidità.

Il costo del mc risulta di 260 franchi, difficilmente riscontrabile in altre costruzioni simili.

Per quanto riguarda infine il finanziamento dell'operazione (che sicuramente non si inserisce in un momento favorevole) è stata esaminata la possibilità di assumere il subingresso nelle ipoteche che gravano lo stabile di franchi 8 milioni presso la Banca Unione di Credito Lugano al tasso del 5 % da trasformare in prestito a lunga scadenza (10 - 12 anni).

PROSPETTO DI CONFRONTO

Stabile Scerri II

	<i>Costi</i>	
	affitto + manutenzione	ammorta- mento
	Fr.	Fr.
<i>I variante (attuale)</i>		
Affitto		
— canone al 1. gennaio 1980 (7 % di 12,134 mio Fr.)	881.600,—	
— attrezzature supplementari 7 % areazione, telefoni, corpi illuminanti, ecc. (Fr. 297.000,—)	20.800,—	
— attrezzature supplementari (ammortamento 7 1/4 %)		21.500,—
— spese (1979)		
acqua	5.300,—	
energia elettrica	31.000,—	
olio	30.000,—	
manutenzione ordinaria	12.000,—	
	980.700,—	21.500,—
 PM		
Spese a carico del proprietario		
manutenzione straordinaria	—,—	
fognatura	4.500,—	
giardinaggio	2.200,—	
assicurazione incendi, danni acque	14.000,—	
	20.700,—	

Stabile Scerri II

	interessi passivi + manutenzione	Costi ammorta- menti
	Fr.	Fr.
<i>II variante</i> (ev. acquisto)		
— 5 % di Fr. 12,41 mio	620.500,—	
— oneri manutenzione (tuttavia prudenzialmente si possono calcolare, per il futuro, allo 0,5 %)	12.000,—	
— ammortamento calcolatorio lineare 2 % (senza terreno) su Fr. 10 mio (annualità 50 anni, 5, 477 %)		200.000,— (47.700,—)
Spese varie		
— manutenzione straordinaria 0,5	50.000,—	
— fognatura	4.500,—	
— assicurazione incendio	10.000,—	
— giardinaggio	2.000,—	
	699.000,—	200.000,— (47.000,—)

PM

m² 5442: stima terreno

da 300 a 450 Fr/m² circa

prezzo d'acquisto al 31.3.80

+ attrezzature supplementari

Fr. 12.134.000,—

Fr. 297.000,—

Fr. 12.441.000,—

Questa operazione avrà quale conseguenza un risparmio effettivo di franchi 100.000,— all'anno o di franchi 300.000,— se vi si include la quota di ammortamento e di riportare l'economia dell'operazione a livelli non solo accettabili, ma interessanti, tenuto conto di questo risparmio effettivo rispetto alla somma pagata in precedenza per affitto; cui vanno aggiunti i vantaggi che si riscontrano nel migliore raggruppamento di uffici, in loro facilitati collegamenti, in attrezzature interne più efficienti e un numero di circa 120 nuovi posteggi messi a disposizione dell'amministrazione, e, se si volesse, da riservare in parte all'utenza esterna: problemi a suo tempo esaminati dall'Ufficio di consulenza organizzativa insieme con i Dipartimenti interessati.

Tutto ciò contribuisce secondo noi validamente a una sostanziale razionalizzazione e miglioramento dell'amministrazione dello Stato.

Anche questi obiettivi e risultati vanno pure evidenziati.

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri, vi preghiamo pertanto di dare la vostra adesione alla nostra proposta di acquisto dello Stabile Scerri II per l'ammontare di franchi 12.410.000,—.

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

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente:
F. Caccia

p.o. Il Cancelliere:
A. Crivelli

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito di Fr. 12.410.000,—
per l'acquisto del Palazzo amministrativo Scerri II a Bellinzona

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino
visto il messaggio 11 giugno 1980 n. 2449 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1. — E' accordato il credito di Fr. 12.410.000,— per l'acquisto del Palazzo amministrativo Scerri II a Bellinzona.

Art. 2. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.

