

Messaggio

numero

8284

data

24 maggio 2023

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

Richiesta di stanziamento di un credito d'investimento di 1'981'000 franchi per la riorganizzazione logistica nella rinnovata sede del Reparto interventi speciali della Polizia cantonale (DI), dell'Unità territoriale IV e del Servizio strade cantonali dell'Ufficio dei servizi di manutenzione stradale della Divisione delle costruzioni (DT) presso il Centro di manutenzione autostradale di Lugano-Pazzallo e autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo accordo per la locazione degli spazi per un onere annuo complessivo di 188'977 franchi

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta per lo stanziamento di un credito d'investimento di fr. 1'981'000 per la riorganizzazione logistica nella rinnovata sede del Reparto interventi speciali della Polizia cantonale, l'Unità territoriale IV e il servizio Strade cantonali dell'Ufficio dei servizi di manutenzione stradale della Divisione delle costruzioni di Lugano-Pazzallo già ubicati presso il Centro di manutenzione di proprietà della Confederazione e in particolare dell'Ufficio federale delle strade (USTRA) del Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC) in via Pian Scairolo 1 al mappale n. 116 RFD di Lugano-Pazzallo. Nel contempo è chiesta l'autorizzazione alla sottoscrizione di un nuovo accordo per la locazione degli spazi con la Confederazione per un onere annuo complessivo di fr. 188'977.

1 INTRODUZIONE

A contare dal 1° gennaio 2008, con l'introduzione della nuova perequazione finanziaria tra Cantone e Confederazione, gli edifici che compongono il Centro di manutenzione di Lugano-Pazzallo, come del resto anche gli altri centri di manutenzione autostradale presenti sul territorio cantonale, sono stati ceduti alla Confederazione.

Questi centri sono di conseguenza ad uso esclusivo di quest'ultima o di terzi da essa incaricati. Nello specifico, l'Ufficio federale delle strade (USTRA) ha conferito un mandato al Dipartimento del territorio e più precisamente all'Area dell'esercizio e della manutenzione (EM) della Divisione delle costruzioni che opera tramite l'Unità territoriale IV (UT4) per la gestione delle strade nazionali su territorio ticinese.

Presso il Centro di Lugano-Pazzallo, oltre alla suddetta UT4, attiva con 34 collaboratori, sono presenti anche altri servizi dell'Amministrazione cantonale che non operano direttamente a favore della rete autostradale e più precisamente:

- il servizio Strade cantonali (EM SC) del Dipartimento del territorio che, con le 9 unità lavorative a disposizione, analogamente all'UT4, conduce e coordina i lavori di manutenzione ordinari relativi alla rete stradale cantonale;
- il Reparto interventi speciali della Polizia cantonale (RIS) del Dipartimento delle istituzioni il quale assicura interventi specialistici sulle 24 ore sull'intero territorio cantonale. Questo servizio dispone di attrezzature ed equipaggiamenti particolari e agenti con una formazione specifica. I compiti principali del reparto consistono nel supportare le ordinarie attività di polizia, occupandosi di quegli interventi che per complessità, area operativa, pericolo o delicatezza non sarebbero altrimenti praticabili. Per queste ragioni, la vicinanza fisica alla rete autostradale è imperativa. L'organico del RIS si compone di 55 collaboratori;
- la Sezione della circolazione del Dipartimento delle istituzioni con il centro esami pratici.

In base a un accordo tra la Confederazione e il Cantone Ticino risalente al 22 gennaio 2019, tutti i servizi cantonali presenti nel centro beneficiano degli spazi a titolo gratuito. L'accordo vigente regola l'utilizzo di beni immobili, l'operatività e la manutenzione della struttura.

USTRA è però intenzionata a rinnovare e ampliare lo stabile amministrativo (Sub.D) per adeguare lo stesso ai nuovi fabbisogni energetici, tecnici, ecc., con la possibilità di ottenere maggiori superfici disponibili mediante un adeguamento degli spazi (v.Fig.1). In proiezione futura, USTRA giustifica tale intervento come necessario in vista di un possibile riutilizzo degli spazi per le proprie necessità nel lungo termine.

Per attualizzare e regolarizzare l'occupazione degli spazi in vista dei lavori di rinnovo e ampliamento previsti sullo stabile amministrativo, USTRA propone l'aggiornamento dell'accordo, che comprende anche il versamento di una locazione da parte del Cantone per l'occupazione di tutti gli spazi da parte dei servizi non mandatari di prestazioni nonché la partecipazione a parte dell'investimento. Per UT4, che svolge prestazioni su incarico di USTRA non sarà pertanto prelevata alcuna locazione.

Gli stabili interessati dall'introduzione della nuova locazione sono riportati nella figura 1 e più precisamente:

- lo stabile amministrativo (Sub.D)
- lo stabile industriale (Sub.E)
- l'autorimessa (Sub. M).

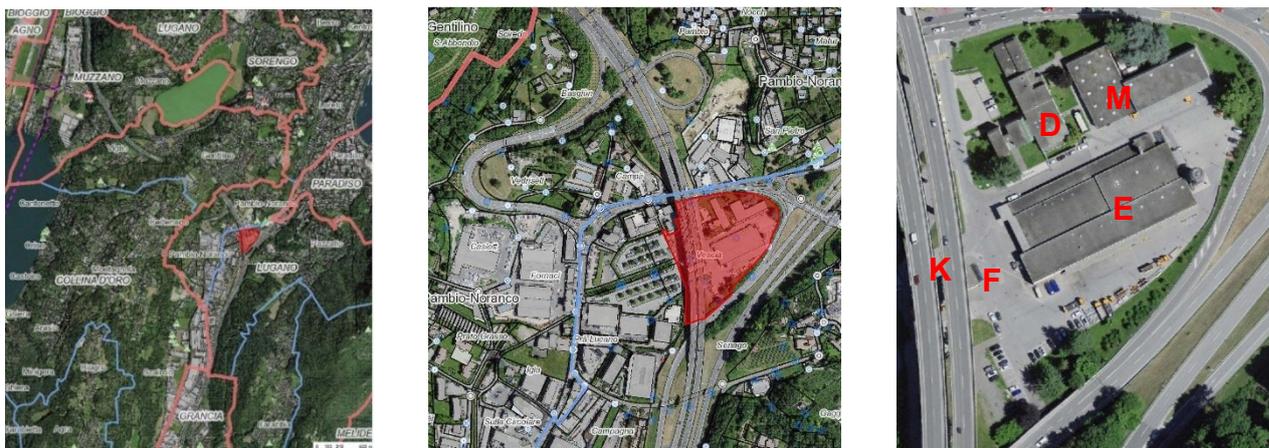


Fig.1

Lo stabile amministrativo facente parte del Centro di manutenzione di Lugano-Pazzallo è ubicato nei pressi dello svincolo autostradale Lugano-Sud ed è caratterizzato da una posizione geografica centrale e da un'ottima connessione con le infrastrutture stradali, il che lo rende un insediamento favorevole e sinergico per le esigenze dei servizi cantonali di cui sopra. Non da ultimo gli spazi esterni del sedime della Confederazione permettono di fare fronte alle importanti esigenze di stalli per veicoli di servizio all'aperto.

Verificata l'impossibilità di un insediamento in spazi di proprietà dello Stato nel breve termine, la Sezione della logistica ha dunque avviato una ricerca immobiliare per identificare una soluzione definitiva nel medio-lungo termine per il RIS in un immobile di proprietà dello Stato presso i sedimi adiacenti che ospitano l'attuale Park & Ride di Lugano-Pazzallo.

2 ACCORDO ATTUALE

L'accordo del 22.01.2019 sottoscritto tra la Confederazione, rappresentata da USTRA tramite la Divisione Infrastruttura, e il Cantone Ticino, rappresentato dalla Divisione delle costruzioni e segnatamente dall'Area dell'esercizio e della manutenzione, regola l'utilizzo, l'operatività e la manutenzione del Centro di manutenzione di Lugano-Pazzallo. L'accordo può essere disdetto da USTRA con un preavviso di 5 anni per la fine di ogni anno.

In particolare concede in uso esclusivo parte del Centro secondo le attribuzioni citate fino al 01.01.2038, rinunciando nel contempo ad esigere un'indennità di utilizzo annua per l'uso delle parti di edifici o impianti. In cambio del diritto di utilizzo il Cantone assume i costi operativi e di manutenzione dei singoli edifici e impianti, che vengono in buona parte ristornati da USTRA.

Più in dettaglio l'accordo regola l'usufrutto degli edifici subalterni D, E, F, K, M e indicati nell'ordine come stabili Amministrativo, Industriale, Elettrocisti, Circolazione e Autorimessa. In aggiunta esso disciplina la superficie esterna agli stabili, denominata "Rampa viadotto," nonché l'attribuzione dei posteggi, dei piazzali e dei prati.

A EM UT4 sono assegnati alcuni spazi degli stabili Amministrativo, Industriale, Autorimessa ed Elettrocisti come pure la Rampa sotto il viadotto; a EM SC sono attribuiti alcuni spazi degli stabili Amministrativo e Industriale; alla Polizia cantonale sono riservati alcuni spazi presso gli stabili Amministrativo, Industriale e Autorimessa; alla Sezione della circolazione è assegnato il subalterno K denominato Stabile ufficio tecnico della circolazione.

Considerato che molti contenuti dell'accordo non sono più attuali, USTRA ha provveduto al suo aggiornamento in vista dei lavori di rinnovo e ampliamento dello stabile amministrativo, la cui sottoscrizione porterà all'abrogazione dell'accordo in essere (versione del 22.01.2019).

3 IL PROGETTO

Il progetto condotto da USTRA, prevede una ristrutturazione completa dello stabile amministrativo (Sub. D) esistente nonché un ampliamento della struttura, in particolare il primo piano (v.Fig.2).



Fig.2

Attualmente i servizi sono sparsi disordinatamente all'interno dello stabile e mediante il nuovo progetto di riorganizzazione interna, si prevede anche un riordino generale con l'assegnazione del piano terreno a EM UT4 insieme a EM SC e il primo piano ad uso esclusivo del RIS. USTRA si riserva il locale tecnico al piano terreno per tutte le strumentazioni tecniche di sua pertinenza.

Per rispondere alle esigenze di USTRA di rinnovare e ampliare lo stabile amministrativo, occorre traslocare i servizi del Cantone attualmente insediati presso l'edificio in sedi provvisorie per un periodo di circa due/tre anni (v.Cap.3.4). Al termine dei lavori si prevede il rientro dei servizi all'interno degli spazi rinnovati dello stabile amministrativo.

3.1 Riorganizzazione logistica e interventi previsti

Gli interventi previsti condotti da USTRA consistono nell'ampliamento in particolare del primo piano dello stabile amministrativo mediante una sopraelevazione in continuità con il piano terreno e puntuali ampliamenti al piano terreno nei pressi delle entrate principale e secondaria. Una ristrutturazione interna permette di riorganizzare le funzioni e di ottimizzare gli spazi che vengono adeguati. I servizi del Cantone, che attualmente hanno un'attribuzione degli spazi irrazionale e non funzionale, a seguito degli interventi potranno ordinatamente disporre ciascuno di un livello a loro dedicato: EM UT4 (arancione), EM SC (giallo), i locali tecnici, spazi comuni e atri (verde) al piano terra e RIS (blu) al primo piano (v.Fig.3).

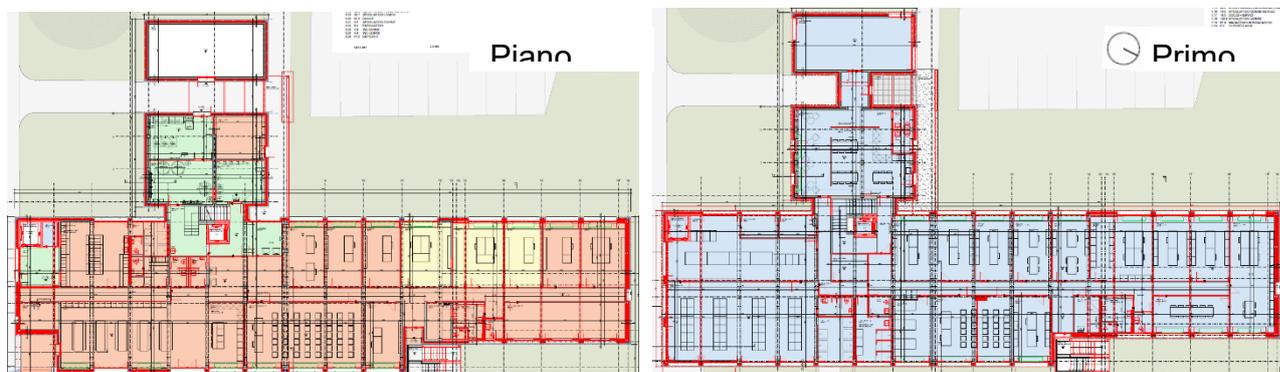


Fig. 3

Gli spazi si distribuiscono prevalentemente lungo un corridoio che funge da asse principale Nord-Sud. Si accede allo stabile mediante 3 accessi ai vari lati, di cui il principale in posizione centrale è composto da un atrio distributivo con un vano scale e vano lift. Parallelamente verranno attuati interventi di risanamento in conformità con tutti gli standard attuali con particolare attenzione al risparmio energetico (standard Minergie) mediante un nuovo involucro esterno con rivestimento in lamiera forata.

Gli interventi pianificati sullo stabile amministrativo saranno condotti e finanziati da USTRA. Il Cantone dovrà versare una pigione e partecipare a una parte dell'investimento riconducibile a interventi mirati ad esigenze specifiche dei servizi cantonali che troveranno sede nell'edificio rinnovato. La compartecipazione del Cantone all'investimento, concerne le attrezzature specifiche particolari ed esigenze edili puntuali, che necessitano i servizi cantonali per il proprio operato al di fuori dello standard degli spazi amministrativi messi a disposizione da USTRA. Tale quota verrà versata alla Confederazione al termine della realizzazione degli interventi.

Il Cantone provvederà inoltre al finanziamento e in parte all'esecuzione degli adeguamenti alla rete informatica CSI, del sistema di controllo accessi, della segnaletica, dei complementi di arredo mobile, dello smaltimento dell'arredo obsoleto o deposito di quello superfluo, delle attrezzature e forniture varie sulla base degli standard cantonali ai quali si aggiungono gli oneri di trasloco di rientro nello stabile amministrativo.

3.2 Attribuzione spazi

Durante e al termine dei lavori si prevede un'attribuzione degli spazi come indicato nella seguente tabella 1, suddivisi per edificio e per servizio con il dettaglio della destinazione dei locali.

Messaggio n. 8284 del 24 maggio 2023

Stabili	Spazi	SN tot m ²	SN (EM UTIV) m ²	SN Cantone EMSC m ²	SN Cantone RIS m ²	Misto m ²	
Prefabbricato (moduli provvisori)	Uffici e sale riunioni		30		285		
	Mensa e locali annessi				30		
	Spogliatoi e docce		60		90		
	Circolazione		18		120		
	Servizi igienici		15		30		
	Altri locali				45		
	Locali deposito materiali agenti				75		
	Locali tecnici						
	Totale Sup Utile			123		675	
	Sup Effettiva			123		675	
Superficie in locazione (provvisoria)				675m²			
Stabile amministrativo (Sub.D)	Uffici e sale riunioni		237.9	75.3	317.5		
	Mensa e locali annessi		113.3		82.5	14.3	
	Spogliatoi e docce (palestra)		56.6		189.7		
	Circolazione		91.6		86.8	36.1	
	Servizi igienici		21.4		12		
	Altri locali		8.9		108.6		
	Locali deposito/pulizia		17.2		2.9		
	Locali tecnici					64.2	
	Totale Sup Utile	1536.8	546.9	875.3		114.6	
	Sup Utile mista		57.3	57.3			
Sup Effettiva	1536.8	604.2	932.6				
Superficie in locazione				932.8m²			
Stabile industriale (Sub.E)	Uffici			9.36			
	Officina		282.7	48.18			
	Depositi		1371.14	77.02	6.24		
	Circolazione			5.58			
	Lavaggi (VP, VL)		139.52			28.35	
	Autorimessa		279.55	60.55	395.33	28.35	
	Locale non attribuito						
	Totale Sup Utile	2731.87	2072.91	602.26		56.7	
	Sup Utile mista		28.35	28.35			
	Sup Effettiva	2731.87	2101.26	630.61			
Superficie in locazione				174.73m² + 20 box auto			
Stabile autorimessa (Sub.M)	Autorimessa		1096		40		
	Depositi		195				
	Totale Sup Utile	1331	1291		40		
	Sup Effettiva	1331	1291	40			
	Superficie in locazione				2 parcheggi coperti		
Posteggi esterni piazzali prato	Totale Sup Utile	3424.26	32 parcheggi		93 parcheggi		
	Superficie in locazione				0		

Tab.1

Al termine dei lavori lo stabile amministrativo ospiterà:

- 22 postazioni di lavoro per il RIS;
- 5 postazioni di lavoro per EM SC e 4 operai;
- 8 postazioni di lavoro per EM UT4 e 25 collaboratori della squadra operai.

Sulla base della tabella dell'occupazione degli spazi dello stabile amministrativo, la situazione attuale non corrisponde più a quella dell'accordo del 22.01.2019, in quanto nel tempo i servizi si sono adattati all'interno dello stabile.

Messaggio n. 8284 del 24 maggio 2023

Stabile Amministrativo Sub.D	Occupazioni totali (m2)		
	Accordo attuale	Situazione attuale	Nuovo Accordo
EM UTIV	435.96	590.00	604.20
EM SC	123.66	121.00	932.60
RIS	511.08	532.00	
Spazi non attribuiti	172.30	-	-
Totale	1'243.00	1'243.00	1'536.80

Tab.2

Per quanto concerne i servizi EM UT4, EM SC e RIS, rispetto alla situazione attuale, è previsto un aumento della superficie degli spazi presso lo stabile amministrativo al termine dei lavori di rinnovo (v.Tab.2) mentre le altre occupazioni presso gli stabili industriale e autorimessa, i posteggi e i piazzali esterni restano invariate.

La situazione futura che considera l'ampliamento dello stabile, prevede in generale un aumento delle superfici disponibili per ogni servizio. Alcune superfici sono dettate dalla ripresa della struttura dell'edificio esistente che talvolta ne determina le dimensioni dei locali assegnati ai servizi.

3.3 Sedi provvisorie

Durante il periodo dei lavori è indispensabile fare capo a sedi provvisorie, individuate in edifici di proprietà del Cantone come anche in nuove installazioni di moduli provvisori.

Si prevede la seguente organizzazione (v.Fig.4):

- Inseediamento di EM UT4 e EM SC presso lo stabile Fornaci (rosa) al mappale n. 748 RFD Lugano-Pazzallo (Sub. A) di proprietà dello Stato, al primo piano, già assegnato alla Divisione delle costruzioni e libero;
- Inseediamento di EM SC presso la sede del Centro di manutenzione strade cantonali di Lamone, Stabile direzione lavori strade (verde) al mappale n. 569 RFD Lamone (Sub.A) di proprietà Stato, al piano terra (parziale);
- Inseediamento della squadra operai di EM UT4 e il RIS presso moduli provvisori (arancio) che saranno installati da USTRA al mappale n. 116 RFD Lugano-Pazzallo dove attualmente sorgono degli stalli per veicoli.

Gli stabili Industriale (Sub.E) e Autorimessa (Sub.M) che ospitano i servizi EM UT4, EM SC e RIS, non sono coinvolti nei lavori di rinnovo, per gli stessi non sono previsti traslochi ma le occupazioni sono riattualizzate nel nuovo accordo.

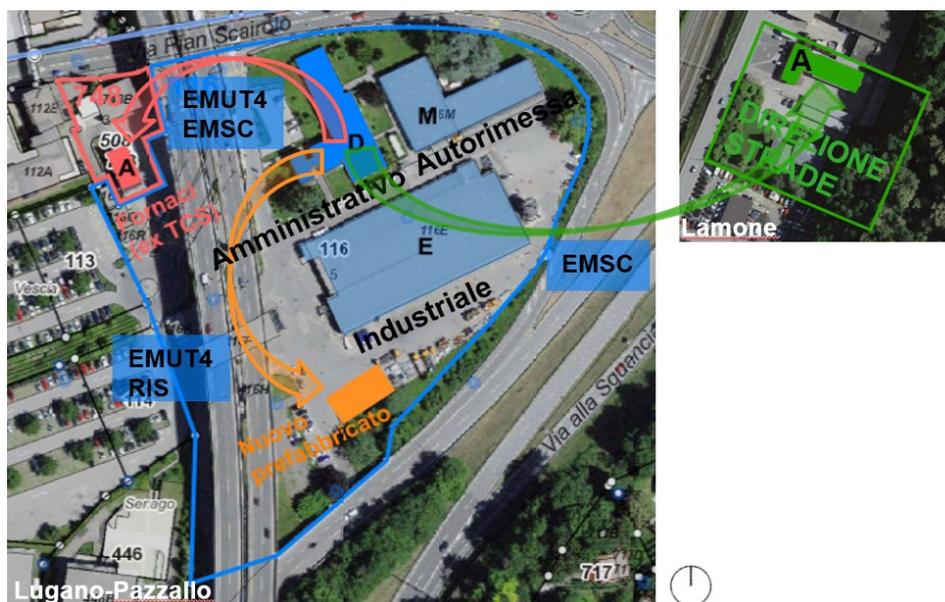


Fig. 4

La nuova struttura prefabbricata provvisoria, nella quale si prevede di ospitare il RIS e l'EM UT4, è costituita da 44 elementi modulari di profondità 6.05 metri e larghezza 2.45 metri (ca. 15 m² per modulo), su due livelli, con un'organizzazione del tipo a due ordini su corridoio centrale. Di principio l'insediamento consiste in:

- PT suddiviso tra RIS (spazi comuni quali deposito, spogliatoi con docce e servizi, armeria) e UT4 (sala riunioni, spogliatoi con docce e servizi);
- primo piano interamente dedicato al RIS (uffici, sala riunioni, refettorio). In totale il RIS dispone di 37 moduli (totale superficie di 675 m², incl. spazi di circolazione) e l'EM UT4 di 7 moduli (totale superficie di 123 m², incl. spazi di circolazione). Una scala interna collega i livelli assegnati al RIS.

La posa della struttura è prevista dove attualmente sorgono degli stalli per veicoli assegnati all'EM UT4 i quali troveranno posto provvisoriamente sotto il viadotto dell'autostrada.

Per la fase provvisoria (v.Cap. 3.4) gli interventi di adeguamento previsti sugli edifici di proprietà del Cantone (stabile Fornaci al mappale n. 748 RFD di Lugano-Pazzallo e lo stabile Direzione lavori strade al mappale n. 569 RFD di Lamone), saranno eseguiti e finanziati dallo stesso. Tali interventi riguardano in particolare gli adeguamenti alla rete informatica CSI, il sistema di controllo accessi, la segnaletica, i complementi di arredo mobile, lo smaltimento dell'arredo obsoleto o deposito di quello superfluo, le apparecchiature e forniture varie sulla base degli standard cantonali ai quali si aggiungono gli oneri di trasloco.

Gli interventi per l'allestimento dei moduli provvisori che saranno collocati presso il sedime in oggetto, saranno eseguiti e finanziati da USTRA, incluse le attrezzature specifiche dei servizi cantonali, la quale preleverà a sua volta una pigione dal Cantone. Quest'ultimo si occuperà anche dei complementi di arredo mobile, delle apparecchiature, di allestire la segnaletica e dei traslochi.

4 CONSEQUENZE FINANZIARIE

4.1 Il nuovo accordo

La nuova proposta di accordo allegata al presente messaggio riprende buona parte dei contenuti del precedente accordo. La proposta che è stata oggetto di trattative tra USTRA e Cantone, stabilisce nuove condizioni per i servizi cantonali che occupano il Centro di manutenzione. Tra le varie si annoverano le seguenti:

- Spese di locazione: la Confederazione concede al Cantone il diritto d'uso delle superfici con il versamento di una pigione di fr. 165 m²/anno per gli spazi assegnati ai servizi non mandatarî di prestazioni USTRA quali il RIS e l'EM SC per l'occupazione dei moduli provvisori e in seguito per l'occupazione dello stabile amministrativo. La Confederazione si impegna a realizzare e consegnare le superfici al Cantone sistemate e finite come da piani e specifiche. Il computo delle superfici non differenzia spazi primari, secondari e di servizio. Per le superfici destinate ai servizi mandatarî di prestazioni USTRA quali EM UT4 non viene prelevata alcuna pigione. I 44 moduli provvisori sono messi a disposizione dalla Confederazione a partire dal 01.01.2024 per tutta la durata dell'esecuzione dei lavori sullo stabile amministrativo, sono pronti all'uso e provvisti delle installazioni tecniche specifiche ad utilizzo del Cantone. Per quanto concerne gli stabili industriale e l'autorimessa le pigioni variano per tipologia di spazio, attestandosi a fr. 80 m²/anno per le superfici di lavoro e fr. 80/mese per ogni box e parcheggio interno. Per i posteggi esterni sul sedime USTRA non preleva alcuna pigione;
- Costi di gestione corrente: gli oneri per le spese quali elettricit , acqua, acque di scarico, riscaldamento, pulizia, abbonamenti di manutenzione, ecc., nonch  le tasse pubbliche per l'utilizzo degli spazi locati restano a carico del relativo beneficiario. Dove possibile i costi relativi ai consumi saranno rilevati attraverso contatori separati o suddivisi secondo chiave di riparto in funzione delle superfici occupate;
- Costi d'investimento: la Confederazione chiede al Cantone di contribuire finanziariamente a una parte dell'investimento per gli interventi legati alla sistemazione della sede definitiva presso lo stabile amministrativo correlati a specifiche installazioni tecniche e agli standard dell'Amministrazione cantonale ad utilizzo dei servizi cantonali che vanno oltre gli standard degli spazi messi a disposizione della Confederazione;
- Tempistiche: l'accordo potr  essere rescisso da entrambe le parti al pi  presto dopo 10 anni dall'inizio della locazione prevista per il 01.01.2024 (ossia a partire dalla messa a disposizione dei moduli prefabbricati), osservando un preavviso di almeno 1 anno;
- Validit : il presente accordo annulla e sostituisce il precedente accordo del 22.01.2019.

Per le competenze esecutive, finanziarie e gestionali inerenti le sistemazioni provvisorie e quella definitiva nello specifico si rimanda ai contenuti dell'accordo allegato.

Le trattative intercorse con USTRA hanno permesso di definire le condizioni per la messa a disposizione degli spazi corrispondenti alle necessit  del Cantone e agli standard applicati dalla Sezione della logistica. La distribuzione interna si presta all'insediamento dei Servizi cantonali e il conduttore (Cantone) in coordinamento con USTRA provveder  alla vigilanza del rispetto della Legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001 (LCPubb) per i lavori e le forniture che rientrano nella quota parte d'investimento a carico del Cantone per lo stabile amministrativo.

4.2 Investimento

I costi d'investimento inerenti la fase provvisoria e quella definitiva sono a carico di USTRA; il Cantone contribuirà finanziariamente a una parte dell'investimento per le esigenze specifiche dei servizi cantonali non mandatarî di prestazioni USTRA e ai costi inerenti agli interventi di adattamento degli spazi agli standard dell'Amministrazione cantonale necessari al collocamento dei servizi. USTRA metterà a disposizione gli spazi pronti all'uso con uno standard di base (vedi accordo allegato).

I costi di investimento inerenti alla fase provvisoria e a quella definitiva a carico del Cantone sono quantificati nella tabella che segue. Nello specifico il calcolo è il risultato di una stima dei costi pervenuta dal team di progettazione di USTRA e dai servizi della Sezione della logistica.

Costi di investimento sugli stabili a carico del Cantone	Totali Fasi provvisoria e definitiva (fr.)
Opere diverse (specifiche edili e tecniche RIS)	339'000
Accessi e serrature	231'000
Arredo mobile	431'300
Centro Approvvigionamento (CEAP)	140'600
Segnaletica	13'000
Traslochi (uscita e rientro)	33'500
Centro Sistemi Informativi (CSI)	290'000
Totale parziale	1'478'400
IVA (arrotondato)	113'800
+15% Grado di precisione (arrotondato)	238'800
Anticipo di credito concesso (RG no. 5297 del 27.10.2021)	150'000
TOTALE	1'981'000

Tab.3 Stima dei costi complessivi a carico del Cantone

Il preventivo di spesa a carico del Cantone è quantificato in ca. fr. 1.98 mio (IVA inclusa e compreso il grado di precisione +15%). Nel totale è compreso l'anticipo di credito ai sensi dell'art. 13 del Regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato del 21 dicembre 2004 di fr. 150'000 concesso tramite risoluzione governativa no. 5297 del 27 ottobre 2021 per l'avvio degli approfondimenti progettuali e finanziari inerenti il progetto di rinnovo e ampliamento del blocco D presso il comparto CM Sottoceneri (E2777).

4.3 Spese di gestione corrente

4.3.1 Attuali

Attualmente USTRA non preleva nessuna pigione per gli spazi occupati dai servizi EM UT4, RIS e EM SC presso il centro di manutenzione.

A carico di EM UT4 sono registrati i costi di gestione annuali indicati nella tabella 4 quali importi riconosciuti e ristornati da USTRA nel mandato di prestazione.

Messaggio n. 8284 del 24 maggio 2023

Parti	Quota parte UT4 (fr.)
Manutenzione immobili	162'335
Pulizia immobili interna e smaltimento rifiuti	44'431
Manutenzione esterna (pulizia aree accesso, transito, parcheggi, aree verdi, canalizzazioni) + taglio aree verdi	14'436
Costi energetici riscaldamento	56'465
Uso e fornitura energia elettrica	50'659
Fornitura acqua	7'634
Totale	335'960

Tab.4 Importi annuali da EM UTIV riconosciuti da USTRA.

Da parte della Sezione della logistica per lo stabile industriale sono registrati degli oneri a gestione corrente annuali pari a fr. 1'300 relativi all'impianto di lavaggio ad uso di tutti i servizi.

4.3.2 Future

Per i servizi cantonali RIS e EMSC, già situati presso il Centro di manutenzione, USTRA chiede al Cantone il versamento di una locazione per l'occupazione degli spazi a partire dal 01.01.2024, data che collima anche con l'inizio degli interventi di rinnovo dello stabile amministrativo promossi da USTRA.

La locazione degli spazi provvisori al piano terra (parziale) e al primo piano del prefabbricato dedicati al RIS per una superficie di 675 m² (v. Tab.5), insieme agli spazi all'interno degli stabili industriale e autorimessa dedicati ai servizi RIS e EMSC (superfici, posteggi e box), comporta degli oneri a gestione corrente annuali pari a fr. 146'473.40 per la pigione (a partire dal 01.01.2024 – fino al termine di lavori di rinnovo dello Stabile amministrativo), a fr. 18'500 per le spese accessorie (non quantificate da USTRA, elencate al Cap.2 dell'accordo allegato, stima Sezione della logistica), a fr. 43'200 per le spese di pulizia, a fr. 24'500 per gli abbonamenti, e a fr. 5'000 per spese ricorrenti CSI, per un totale di fr. 91'200.

Stabili	Servizi ospitati	Calcolo quantificazione costi a carico del Cantone	Costi loc. parziali fr/anno	Costi locazione Sist. provvisoria fr/anno	Costi locazione Sist. definitiva fr/anno
Prefabbricato-Moduli provvisori	RIS	675 m ² x 165 fr/m ² /anno	111'375	111'375	
Stabile industriale (Sub.E)	RIS + EMSC	174.73 m ² x 80 fr/m ² /anno	13'978	13'978	13'978
	RIS	20 box x 80 fr/mese x 12 mesi	19'200	19'200	19'200
Stabile autorimessa (Sub.M)	RIS	2 parcheggi x 80 fr/mese x 12 mesi	1'920	1'920	1'920
Stabile amministrativo (Sub.D)	RIS + EMSC	932.60 m ² x 165 fr/m ² /anno	153'879		153'879
TOTALE				146'473	188'977

Tab.5 Costi delle locazioni provvisorie e definitiva (spese di gestione e accessorie escluse)

Al termine dei lavori di rinnovo, la locazione degli spazi al piano terra (parziale) e al primo piano dello Stabile amministrativo dedicati ai servizi RIS e EMSC per una superficie di 932.60 m² (v.Tab.5), insieme agli spazi all'interno degli stabili industriale e autorimessa (superfici, posteggi e box), comporta degli oneri a gestione corrente annuali pari a fr. 188'977 per la pigione (a partire dalla messa a disposizione dello Stabile amministrativo rinnovato – fino al 31.12.2033), a fr. 24'000 per le spese accessorie (non quantificate da USTRA, elencate al Cap.2 dell'accordo allegato, stima Sezione della logistica), a fr. 44'200

per le spese di pulizia e a fr. 5'000 per spese ricorrenti CSI, per un totale di fr. 73'200. Tali costi saranno finanziati dal Cantone.

Per il servizio del Cantone EM UT4 che continua come prima a svolgere prestazioni su mandato di USTRA, non viene richiesto il versamento di alcuna pigione per gli spazi occupati nel prefabbricato e presso gli stabili del centro di manutenzione.

All'interno dello Stabile amministrativo, la maggiore superficie disponibile per i servizi del Cantone rispetto a quella attuale, deriva da bisogni legati alla manutenzione dello stabile, che oltre ad un risanamento viene ampliato per le necessità di USTRA nel lungo termine.

5 TEMPISTICHE GENERALI DI REALIZZAZIONE

Di seguito vengono indicate le principali scadenze per la realizzazione del progetto:

- approvazione del presente Messaggio governativo e del decreto di legge per la richiesta del credito di costruzione e di locazione: agosto 2023;
- inizio lavori preliminari (sedi provvisorie): ottobre 2023;
- inizio lavori di rinnovo e ampliamento sullo stabile: febbraio 2024;
- conclusione dei lavori di realizzazione: autunno 2026;
- collaudi e consegna edificio: inverno 2026.

6 RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

6.1 Relazione con le linee direttive

Le proposte avanzate in questo Messaggio non sono considerate nelle Linee Direttive.

6.2 Collegamento con il Piano finanziario degli investimenti

La richiesta di credito in oggetto è prevista nel piano finanziario degli investimenti.

La spesa di investimento pari a fr. 1'981'000 è iscritta nel PFI, settore 21 "Polizia", collegata ai seguenti elementi WBS:

- fr. 1'622'000 a carico della Sezione della logistica, CRB 941, conto 50400005 "Interventi su edifici esistenti", WBS 941 59 6039, posizione 219 999 1;
- fr. 359'000 a carico del Centro Sistemi Informativi, CRB 951, conto 50600007 "Acquisto macchine e attrezzature", WBS 951 50 1599, posizione 219 999 1.

La gestione e la realizzazione dell'investimento sarà preso a carico dalla Confederazione in quanto proprietaria del fondo e dello stabile e in parte dal Cantone limitatamente alle specifiche edili e tecniche dei servizi non mandatarî di prestazioni USTRA. Infine gli oneri di locazione per i servizi non mandatarî di prestazioni USTRA saranno posti a carico del Cantone. Allo stato attuale, gli oneri inerenti le spese accessorie non sono state quantificati da USTRA, ma sono il risultato di una stima della Sezione della logistica. Gli oneri definitivi saranno stabiliti in base al conteggio delle spese effettive sostenute.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato del 20 gennaio 1986).

6.3 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Il progetto determina la locazione in una sede provvisoria per un onere complessivo di fr. 146'473 (a partire dal 01.01.2024 – fino al termine di lavori di rinnovo dello Stabile amministrativo) escluse spese accessorie e di gestione (quantificate in fr. 91'200 annui), per un maggiore onere effettivo di fr. 146'473 rispetto all'attuale situazione, e la locazione nella sede rinnovata con incremento degli spazi rispetto alla situazione in essere per un onere complessivo di fr. 188'977 (dalla consegna dello Stabile amministrativo dopo i lavori di rinnovo - fino almeno al 31.12.2033), escluse spese accessorie e di gestione (quantificate in fr. 73'200 annui), per un maggiore onere effettivo di fr. 188'977 rispetto all'attuale situazione. Si motiva il maggiore onere alla richiesta di USTRA del prelievo di un affitto per i servizi cantonali non mandatarî di prestazioni USTRA, che attualmente non versano l'affitto per gli attuali spazi. La spesa sarà finanziata dal Cantone.

6.4 Incidenza sul personale

Non sono previste maggiori spese per il personale.

7 CONCLUSIONI

Per il presente intervento si prevede un investimento di fr. 1'981'000 e un onere complessivo per spese a gestione corrente (pigione e spese) di fr. 237'700 annui per la fase provvisoria e fr. 262'200 annui per la fase definitiva (v.Cap. 4.3.2).

La sottoscrizione dell'accordo tra USTRA e Cantone permette la continuità dell'operato dei servizi insediati presso il centro di manutenzione, di cui lo stabile amministrativo sarà oggetto dell'intervento di rinnovo e dell'ampliamento promosso da USTRA in qualità di proprietaria del sedime e degli edifici. L'intervento prevede, oltre ad adeguare lo stabile amministrativo alle normative vigenti, di ottimizzare gli spazi interni mediante una riorganizzazione delle funzioni, prevedendo una chiara distinzione tra EM UT4 al piano terreno e il RIS al primo piano, e di disporre di maggiori spazi grazie all'ampliamento delle superfici prevalentemente al primo piano.

Le verifiche svolte nei comparti vicino allo svincolo autostradale di Lugano-Sud, hanno appurato la mancanza di soluzioni alternative in generale come pure in proprietà Stato nell'immediato. Le importanti necessità di spazi interni ed esterni dei servizi limitano il campo da possibili soluzioni alternative adeguate. Le superfici messe a disposizione da USTRA presso il Centro di manutenzione di Lugano-Pazzallo rispettano le attuali esigenze di tutti i servizi coinvolti e si prestano bene al loro insediamento.

Considerata questa nuova locazione, il Consiglio di Stato, nell'ambito della strategia di privilegiare stabili in proprietà, ha commissionato uno studio per trovare una soluzione definitiva nel medio-lungo termine in proprietà per il RIS.

Messaggio n. 8284 del 24 maggio 2023

Nell'invitarvi ad approvare il disegno di Decreto legislativo allegato, vi porgiamo, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Raffaele De Rosa

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

Decreto legislativo

concernente lo stanziamento di un credito d'investimento di 1'981'000 franchi per gli interventi necessari alla riorganizzazione dei servizi all'interno dello stabile amministrativo presso il Centro di manutenzione di Lugano-Pazzallo e l'autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo accordo di locazione per un onere annuo complessivo di 188'977 franchi del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8284 del 24 maggio 2023,

decreta:

Art. 1

¹È concesso un credito di 1'981'000 franchi per gli interventi necessari alla riorganizzazione logistica della sede del Reparto interventi speciali della Polizia cantonale, dell'Unità territoriale IV e del Servizio strade cantonali dell'Ufficio dei servizi di manutenzione stradale presso il Centro di manutenzione autostradale di Lugano-Pazzallo.

²L'uscita è addebitata ai conti d'investimento del Dipartimento delle finanze e dell'economia come segue:

- a) 1'622'000 franchi alla Sezione della logistica per l'assunzione dei costi di adattamento degli spazi, l'arredamento, le attrezzature, gli accessi, la segnaletica, i traslochi;
- b) 359'000 franchi al Centro sistemi informativi per le attrezzature informatiche, le parti attive, i collegamenti di rete e la telefonia, i traslochi e le attivazioni.

Art. 2

¹È autorizzata la sottoscrizione con la Confederazione Svizzera del contratto per la locazione degli spazi necessari per il Reparto interventi speciali della Polizia cantonale, l'Unità territoriale IV e il Servizio strade cantonali presso il Centro di manutenzione autostradale di Lugano-Pazzallo, per una pigione annua complessiva di 188'977 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. 3

¹Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

²Il Consiglio di Stato ne stabilisce l'entrata in vigore.