

Numero  
2785

ep

1

Bellinzona  
5 giugno 2024

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail can@ti.ch  
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Signor  
Evaristo Roncelli  
Per Avanti con Ticino&Lavoro  
Deputato al Gran Consiglio

### Interrogazione n. 22.24 del 19 febbraio 2024 In che stato si trova il parco immobiliare del Cantone?

Signor deputato,

la sua interrogazione pone una serie di domande concernente il parco immobiliare del Cantone partendo dalla situazione del Palazzo di giustizia (PGL).

Per quanto concerne il PGL, la situazione di vetustà dell'edificio e d'insufficienza degli spazi destinati alla giustizia è conosciuta da tempo. Il 24 ottobre 2006 il Consiglio di Stato presentò il messaggio n. 5854 per la richiesta di un credito complessivo di 4'352'000.— franchi per la sistemazione logistica del PGL. Il Governo di allora, considerando che la sistemazione parziale fosse la soluzione più immediata e meno onerosa, la preferì rispetto a un radicale intervento di manutenzione e risanamento (energetico, edile, impiantistico, sicurezza) che avrebbe comportato una durata esecutiva più lunga e un investimento complessivo di 45 milioni di franchi. Questa volontà di intervenire rapidamente sull'edificio è significativa dello stato di vetustà in cui l'edificio si trovava già agli inizi degli anni 2000. Secondo il Consiglio di Stato di allora la proposta contenuta nel messaggio doveva *“soddisfare a medio termine le esigenze logistiche con sede nel Palazzo, in base alla situazione e alle prospettive attualmente conosciute”*.

Lo stato di degrado dell'edificio ha indotto la Commissione della gestione, dopo un primo esame del messaggio, a invitare il Consiglio di Stato a voler riconsiderare i contenuti della proposta governativa nella prospettiva di procedere ad un intervento globale di ristrutturazione del complesso immobiliare. Il Consiglio di Stato ha quindi ritirato il messaggio n. 5854 del 2006, presentando il 30 gennaio 2008 il messaggio Messaggio n. 6028 per la richiesta di un credito di 1.85 milioni di franchi di franchi per la progettazione del risanamento edile, impiantistico e energetico nonché per la riorganizzazione logistica del PGL. In questo messaggio, il Governo evidenziava come *“la situazione edile del PGL, come si rileva dalla specificità tecnica degli elementi costruttivi di seguito riportati, risulta precaria a livello generale”*. Chiara è stata la posizione della Commissione della gestione al riguardo, che nel suo rapporto del 22 aprile 2008 rilevava che *“lo stato attuale degli stabili che compongono la struttura del Palazzo di giustizia ha, senza ombra di dubbio, oramai raggiunto il limite della decenza. Pur considerando le difficoltà economiche che hanno accompagnato le decisioni in*

*relazione agli investimenti di questi ultimi anni dovrebbe essere a tutti evidente che una struttura destinata in modo preponderante all'amministrazione della Giustizia deve rispettare dei presupposti minimi in materia di discrezione, sicurezza, razionalità e confort operativo. Ciò che non è assolutamente il caso attualmente per il Palazzo di giustizia".*

La situazione generale di degrado delle condizioni del PGL evidenziata durante l'esame parlamentare e ripresa nell'interrogazione è quindi conosciuta da tempo. Una situazione che potrà essere risolta soltanto attraverso un intervento di ristrutturazione globale e assicurando nel frattempo la necessaria manutenzione volta a mantenere in funzione l'edificio.

## **1. Come reputa il Consiglio di Stato lo stato di mantenimento del Palazzo di Giustizia?**

Come indicato sopra, la necessità di intervenire sul PGL è nota sin dagli inizi degli anni 2000. In questo contesto, la conservazione dell'edificio è stata garantita, pur limitandosi alla manutenzione ordinaria e su guasto, con interventi puntuali di manutenzione straordinaria e investimenti mirati. Interventi più incisivi avrebbero infatti comportato ingenti spese, che non avrebbero potuto essere recuperate nell'ambito del risanamento globale previsto.

Rileviamo che nell'ambito degli approfondimenti condotti dal Governo circa la decisione di acquistare lo stabile ex Banca del Gottardo che sarà oggetto della votazione popolare il prossimo 9 giugno, visto il differimento delle tempistiche previste per la riorganizzazione della Giustizia, sono state valutate le funzionalità del PGL con l'obiettivo di protrarne l'operatività fino ad almeno il 2030. Questo approfondimento, come comunicato dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa n. 449 del 1° febbraio 2023 alla Commissione della gestione, ha permesso di stabilire che, per garantire alle autorità giudiziarie, alla Polizia ed altri servizi dello Stato di operare con la necessaria sicurezza e fruibilità, sarà necessario investire un importo valutato attorno ai 12.0 milioni di franchi. Questo investimento, che è ancora oggetto di analisi in vista della presentazione di uno specifico messaggio, permetterà, tra le altre cose, di aggiornare la rete informatica e realizzare l'infrastruttura tecnica per garantire l'introduzione del progetto confederale Justitia 4.0. (digitalizzazione della giustizia a livello svizzero).

## **2. Come spiega il Consiglio di Stato che si sia giunti a un livello di degrado dell'immobile come quello descritto dagli interventi nel corso dell'ultima seduta del Gran Consiglio?**

La situazione di degrado attuale, come pure la ristrettezza degli spazi per i bisogni della magistratura, è quella già conosciuta da anni dallo scrivente Consiglio di Stato e dal Gran Consiglio. L'obiettivo di procedere a una ristrutturazione globale dell'edificio ha imposto di procedere solo a interventi di carattere manutentivo, a puntuali interventi di manutenzione straordinaria e a investimenti mirati, considerato che interventi più ingenti, per esempio sull'insieme dei serramenti e sull'impiantistica, non avrebbero potuto essere valorizzati nell'ambito della ristrutturazione. Rileviamo che una ristrutturazione globale del PGL avrebbe richiesto lo svuotamento dell'edificio e la messa a disposizione di una sede transitoria la cui ricerca si è rivelata in passato difficoltosa. Con la scelta di acquisire lo stabile EFG, lo svuotamento del PGL potrà avvenire senza ricorrere a sedi provvisorie.

Le segnalazioni puntuali dell'utenza in relazione a eventuali malfunzionamenti di parti dell'edificio sono prese a carico dai responsabili per la manutenzione. Le problematiche strutturali, come le temperature negli ambienti o il funzionamento dei serramenti così come l'insufficienza di spazi a disposizione dell'utenza, potranno essere risolti solo a seguito del risanamento completo dell'edificio.

### 3. Quanto è stato speso negli ultimi dieci anni per il mantenimento ordinario e straordinario dello stabile in questione?

Per garantire il mantenimento in funzione del PGL sono stati assicurati continui interventi di manutenzione ordinaria (interventi e abbonamenti) come pure interventi puntuali manutenzione straordinaria (investimenti) e più recentemente degli investimenti mirati. Nella tabella che segue sono riportati gli importi spesi a partire dal 2002; la stessa mostra che l'impegno finanziario è cresciuto nel tempo e che al mantenimento dell'edificio sono state consacrate risorse significative.

	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Abbonamenti	Investimenti	totale
2002	47'120.00		97'429.00		144'549.00
2003	296'891.00		98'087.00		394'978.00
2004	77'310.00		74'490.00		151'800.00
2005	159'463.00		88'890.00		248'353.00
2006	60'078.00		86'730.00		146'808.00
2007	86'089.00		89'810.00		175'899.00
2008	142'507.18		85'900.78		228'407.96
2009	146'675.62		98'048.05		244'723.67
2010	59'919.68		62'944.05		122'863.73
2011	58'442.57		105'199.90		163'642.47
2012	134'186.83		111'335.47		245'522.30
2013	156'062.28	24'331.59	105'953.86		286'347.73
2014	186'822.78	24'331.59	109'861.44		321'015.81
2015	221'898.32	24'331.59	115'553.82		361'783.73
2016	139'048.38	37'519.67	106'881.17		283'449.22
2017	184'808.98	37'519.67	118'664.07		340'992.72
2018	139'670.53	37'519.67	119'886.85		297'077.05
2019	168'876.39	37'519.67	120'145.95		326'542.01
2020	223'432.62	13'188.08	122'265.56		358'886.26
2021	197'318.41	53'026.40	112'913.01		363'257.82
2022	337'759.46	51'484.65	124'359.16	1'110'000.00	1'623'603.27
2023	309'799.50	48'980.05	127'954.37	1'110'000.00	1'596'733.92

Per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria, si tratta di:

- interventi per la sostituzione dei lift;
- interventi per l'aggiornamento degli impianti elettrici;
- interventi per la sicurezza dello stabile;
- opere di ventilazione;
- opere di idraulica;
- opere da lattoniere e impermeabilizzazione;
- opere di automatismi in genere.

Per quanto concerne gli investimenti si tratta di misure volte alla tutela dei lavoratori, come ad esempio il sistema antincendio, e di altri dispositivi o misure strutturali implementati a salvaguardia dell'incolumità delle persone (concetto di *Safety*), come pure di interventi logistici miranti alla mitigazione dei rischi a cui sono potenzialmente soggetti i servizi presenti presso il PGL (concetto di *Security*).

#### **4. Il Consiglio di Stato ritiene che gli interventi effettuati siano stati sufficienti?**

Il Consiglio di Stato, richiamata la tabella che precede, sentiti i servizi responsabili e tenuto conto del contesto descritto nelle risposte alle domande che precedono, ritiene commisurati alle necessità e alla sostenibilità economica gli interventi manutentivi eseguiti e programmati.

#### **5. In quanto è stimato il valore commerciale del parco immobiliare di proprietà dello Stato?**

Il parco immobiliare di proprietà dello Stato (520 edifici) è composto prevalentemente da edifici amministrativi (97 edifici) e scolastici (83 edifici), cui si aggiungono comparti specifici destinati a settori particolari come l'OSC, le strutture carcerarie e il centro del verde di Mezzana; vi sono poi altri oggetti come magazzini, palestre, piscine, musei, edifici storici, ville d'epoca, masserie, chiese, cappelle, conventi, darsene, castelli, ecc. Il patrimonio immobiliare dello Stato rientra nel patrimonio amministrativo, che è per sua natura inalienabile. Non esiste quindi un mercato attivo (ovvero non esistono informazioni utili o rilevanti riguardo transazioni di vendita a causa della natura specifica del bene), ciò che impedisce l'applicazione dei normali metodi riconosciuti di valutazione del valore immobiliare e commerciale (in particolare attraverso l'approccio denominato *costo di sostituzione deprezzato*). Quale valore di riferimento, in alternativa al valore commerciale, possiamo fornire il valore assicurato del patrimonio immobiliare cantonale, ammontante a ca. 2.266 mia di franchi per il 2023.

#### **6. Quanti metri, suddivisi per tipologia di edificio (es. uffici, scuole, biblioteche, archivi,...), possiede lo Stato? Come sono distribuite queste metrature fra i distretti cantonali?**

Le informazioni richieste sono presentate nel rendiconto dello Stato nelle tabelle 7.T24 e 7.T25 alle quali rimandiamo.

#### **7. In virtù dei processi di digitalizzazione e di sviluppo del telelavoro qual è la stima del fabbisogno di metrature per i prossimi anni?**

I soli processi di digitalizzazione e di sviluppo del telelavoro non avranno un impatto diretto sulle metrature degli spazi ufficio (se non limitatamente agli archivi). Tale efficientamento sarà conseguibile unicamente introducendo principi di condivisione della postazione di lavoro associati al tasso di occupazione della postazione di lavoro in sede. In risposta al cambiamento delle modalità di lavoro in atto, è in corso lo sviluppo di un nuovo standard per gli spazi ufficio, che prevede, oltre alla condivisione delle postazioni in relazione al grado di occupazione e al telelavoro, postazioni di lavoro flessibili e ambienti di lavoro diversificati. L'obiettivo è quello di garantire il controllo del consumo di spazio. In linea di principio, una postazione di lavoro dovrebbe poter essere utilizzata da

più persone. In questo modo si riduce la crescita degli spazi per uffici negli edifici amministrativi. Allo stato attuale non è possibile stimare il fabbisogno di spazio che consegnerà dall'adozione e applicazione del nuovo standard in esame.

**8. Come è pianificata la manutenzione ordinaria e straordinaria del parco immobiliare statale? Si tratta di un approccio sistematico, orientato ai benefici o di natura ciclica?**

I principi della pianificazione della manutenzione sono descritti nel messaggio 7821 del 3 giugno 2020 concernente la concessione di un credito di 100 milioni di franchi destinato a interventi di manutenzione programmata finalizzati al risanamento energetico, all'adeguamento alle normative vigenti e alla conservazione di diversi edifici di proprietà dello Stato relativo al periodo 2020-2027. La manutenzione del parco immobiliare di proprietà del Cantone si fonda su un piano di sviluppo del patrimonio immobiliare nel quale vengono stabiliti gli interventi operativi in base a priorità funzionali, di ordine economico-finanziario e tecnico. L'obiettivo generale è quello di aumentare il più possibile il tempo nel quale può essere mantenuta un'alta disponibilità del sistema edificio a livello di funzionamento adeguato ai requisiti d'uso e normativi. Per maggiori indicazioni rimandiamo al messaggio citato.

**9. La pianificazione degli interventi è orientata alla minimizzazione dei costi di manutenzione o allungamento del ciclo di vita degli immobili?**

Si rimanda alla risposta alla domanda n. 8. La pianificazione degli interventi mira sia a ottimizzare i costi di mantenimento sia a prolungare il più possibile la durata di vita degli edifici.

**10. Quanti edifici di proprietà dello Stato si trovano in condizioni di degrado elevato (simili a Palazzo di Giustizia)? Che percentuale del parco immobiliare complessivo rappresentano gli edifici in simili condizioni?**

Il parco immobiliare dello Stato è vasto e composto da stabili recenti e da stabili più datati. Se rapportati a costruzioni ex novo, gli spazi più datati possono in taluni casi apparire in stato insoddisfacente.

In nessun caso, al di là dell'estetica, ciò compromette la sicurezza degli utenti, così come le funzionalità strutturali ed operative, sempre al centro delle attività manutentive ordinarie e straordinarie grazie ai crediti quadro di manutenzione programmata.

Gli edifici che giungono alla fine del loro ciclo di vita, come recentemente i Pretori di Bellinzona e di Locarno o il Liceo di Bellinzona o il PGL, sono oggetto di interventi globali di ristrutturazione in corso e previsti.

**11. A quanto sono stimati gli investimenti per riportare gli edifici in condizione di degrado elevate a condizione ordinarie?**

Gli interventi previsti nei prossimi anni nei vari settori sono indicati nel piano finanziario degli investimenti 2024-2027 presentato nel messaggio concernente il preventivo 2024 al quale rimandiamo. Oltre agli interventi previsti nell'ambito della manutenzione programmata, per la quale è stato stanziato un credito di investimento di 100 milioni di franchi per il periodo 2020-2027 (si veda al riguardo il messaggio 7821 del 03.06.2020),

sono in corso o saranno avviati nei prossimi anni investimenti relativi a ristrutturazione complete o a nuove costruzioni che permetteranno un ringiovanimento generale del portfolio immobiliare dello Stato.

**12. A quanto sono stimati gli investimenti annui necessari a una corretta manutenzione degli stabili cantonali?**

Per la manutenzione ordinaria degli stabili cantonali, nella gestione corrente sono pianificati circa 10 milioni di franchi all'anno. A questa spesa, si aggiungono le risorse stanziare per la manutenzione programmata di 100 milioni di franchi nel periodo 2020-2027.

Si considera indicativamente quale parametro di riferimento un costo annuo per la manutenzione di circa l'1% del valore degli immobili; rapportato al valore assicurativo degli immobili del Cantone, ciò significa un fabbisogno teorico di circa 22.6 milioni di franchi. Le risorse messe in gestione corrente e quelle concesse per la manutenzione programmata sono in linea con questo parametro.

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 10 ore.*

Voglia gradire, signor deputato, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Christian Vitta

Il Cancelliere

Arnoldo Coduri