

Messaggio

numero	data	Dipartimento
7124	30 settembre 2015	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

Richiesta di un credito di CHF 15'069'000.- per la ristrutturazione e il risanamento dell'Ex Casa dello studente in via Trevano 69a a Lugano, da riconvertire in stabile Amministrativo

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
2.	OBIETTIVI	2
3.	INTERVENTO PREVISTO	3
3.1	Aspetti funzionali	3
3.1.1	Esito delle verifiche	3
3.1.2	Assegnazione delle superfici	3
3.1.3	Dettaglio di assegnazione degli spazi.....	4
3.1.4	Confronto tra le superfici attualmente assegnate e quelle future.	5
3.1.5	Modalità d'intervento	5
3.1.6	Vantaggi economici / logistici	5
3.2	Aspetti tecnici	6
3.2.1	Aspetto architettonico	6
3.2.2	Parametri edificatori	6
3.2.3	Risanamento e ristrutturazione	6
4.	ASPETTI FINANZIARI	7
4.1	Uscite per l'investimento	7
4.1.1	Uscita complessiva	7
4.1.2	Calcolo del credito di costruzione richiesto.....	8
4.1.3	Differenze dell'investimento globale rispetto al MG n°6790 del 24 aprile 2013	9
4.2	Conseguenze finanziarie sul conto economico	10
4.2.1	Costi di Locazione	10
4.2.2	Riciclo arredo	10
4.2.3	Costi di manutenzione e gestione	10
4.2.4	Incidenza sul personale	11
4.3	Sostenibilità della spesa	11
5.	CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO	13
5.1	Relazioni con le linee direttive	13
5.2	Relazioni con il piano finanziario	13
5.2.1	Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti	13
6.	SCADENZE	13
7.	CONCLUSIONI	13
	DECRETO LEGISLATIVO	15

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

sottoponiamo al vostro esame la richiesta di un credito di CHF 15'069'000.-- per la ristrutturazione e il risanamento dell'Ex Casa dello Studente in via Trevano 69a a Lugano, da riconvertire in stabile amministrativo. A lavori ultimati, vi saranno trasferiti i seguenti uffici della Divisione delle contribuzioni (DdC), attualmente dislocati in varie sedi in locazione a Lugano:

- L'Ufficio tassazione Lugano Città,
- L'Ufficio tassazione Lugano Campagna,
- L'Ufficio delle imposte successione e donazione,
- Ispettorato Fiscale.

1. INTRODUZIONE

L'immobile che ospitava la Casa dello studente di Lugano, come indicato nel messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009, necessita di un risanamento completo dovuto al degrado determinato dai circa 40 anni di utilizzo. Questo concetto rientra nel programma di mantenimento degli edifici cantonali e s'impone per il deterioramento avanzato dei serramenti e dell'impiantistica.

Il messaggio n. 6276 prevedeva *“la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e di Casa dello studente dello stabile”*.

Il successivo messaggio n. 6790 del 24 aprile 2013 modificava la visione di cui sopra, prevedendo la *“modifica dello stabile di proprietà del Cantone in via Trevano 69a a Lugano da casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni”*.

Il presente messaggio è conseguente ai Messaggi n. 6276 e n. 6790 di cui sopra. Il credito di progettazione già concesso ammonta a CHF 1'650'000.- .

2. OBIETTIVI

Richiamando quanto indicato nel messaggio n. 6790 del 24 aprile 2013, il Consiglio di Stato, tramite l'investimento oggetto della presente richiesta di credito, si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) raggruppare in un unico stabile i servizi della DdC attualmente presenti in diverse sedi nel comparto di Lugano;
- b) ridurre le occupazioni di superfici in locazione e quindi i costi derivanti dai canoni di locazione;
- c) ristrutturare e valorizzare uno stabile dall'elevato valore storico e rappresentativo, ubicato in una zona strategica della Città di Lugano;
- d) sfruttare l'accesso alla città di Lugano tramite la galleria Vedeggio – Cassarate, favorendo così una migliore accessibilità per fruitori dell'edificio;
- e) razionalizzare l'impiego delle risorse umane;
- f) ridurre i costi di gestione, centralizzando apparecchiature e materiale di consumo;
- g) implementare l'informatizzazione degli incarti in modo tale da ridurre gli spazi d'archiviazione, questo punto sarà oggetto di un Messaggio separato;
- h) migliorare la sicurezza e le condizioni di lavoro;
- i) sostenere con mezzi pubblici l'economia locale, in un periodo caratterizzato da una flessione degli investimenti privati;

3. INTERVENTO PREVISTO

3.1 Aspetti funzionali

3.1.1 Esito delle verifiche

Il trasferimento dei servizi indicati presso l'Ex Casa dello studente garantisce notevoli vantaggi logistici e funzionali. Tra questi merita una segnalazione particolare quello relativo all'archiviazione delle pratiche, che, d'accordo con l'utenza, verranno posizionati al piano -1.

Nella tabella che segue è presentato l'ingombro spaziale necessario ai servizi della DdC, previsti dall'attuale ubicazione con le relative condizioni contrattuali:

	Stabile Balestra	Stabile Tisade	Stabile Ponderosa
Superficie in locazione	2'200 m ²	300 m ²	152 m ²
Canone locazione (CHF/anno) (Contratto) Adeguamento 2014	(765'553.40) 742'740.00	(64'500.00) 63'000.00	(34'800.00) 34'800.00
Costo al m ² (CHF/m ²)	338	210	229
Condizioni contrattuali: - scadenza prima volta - preavviso disdetta - scadenze	31.3.2013 12 mesi trimestrale	30.6.1994 12 mesi annuale	31.3.2017 6 mesi trimestrale
Investimenti realizzati (in mio CHF): - interventi edili - interventi informatici - lektriever - arredo	0.65 0.50 0.80 1.00		0.05

Presso lo stabile Balestra, ubicato in via Balestra 16, sono presenti gli Uffici circondariali di tassazione di Lugano-Città e Lugano-Campagna; lo stabile Tisade, Via Lucchini 10 ospita l'Ufficio imposte di successione e donazione, mentre l'Ispettorato fiscale è presente presso lo stabile Ponderosa, Corso Elvezia 37. Tutte le costruzioni sono a Lugano.

3.1.2 Assegnazioni delle superfici

Lo stabile sarà occupato integralmente dai servizi della DdC secondo la seguente assegnazione delle superfici:

livello	Funzione	destinazione
- 1	Deposito / archivi attivi, locali tecnici / CSI / pulizia,	Uffici circondariali di tassazione Lugano-Città e Lugano-Campagna; Ufficio delle Imposte di successione e donazioni;
0	spazi comuni, buvette, servizi, cancelleria, spazi amministrativi.	Uffici circondariali di tassazione Lugano-Città e Lugano-Campagna; Ufficio delle imposte di successione e donazione e Ispettorato fiscale.
1, 2, 3, 4	Spazi amministrativi	Uffici circondariali di tassazione Lugano-Città e Lugano-Campagna;
5	Spazi amministrativi	Uffici circondariali di tassazione Lugano-Città e Lugano-Campagna; Ispettorato fiscale
6	Spazi amministrativi	Ufficio delle imposte di successione e donazione

3.1.3 Dettaglio di assegnazione degli spazi

L'affinamento del progetto ha permesso di rivedere l'assegnazione degli spazi così come presentati provvisoriamente nel messaggio n. 6790. La situazione aggiornata è presentata di seguito:

LIVELLO	FUNZIONE	m² NETTI	m² TOT.
LIVELLO -1			
	archivio / deposito UT	287.00	
	archivio / deposito cancelleria	27.90	
	archivio / deposito SD	73.10	
	locali tecnici	66.70	
	locale CSI	8.90	
	locale deposito custode	12.20	
	locale pulizia	8.50	
	circolazione (scale)	29.60	
	circolazione (corridoi)	73.60	
	TOTALE LIVELLO -1		587.50
LIVELLO 0			
	cancelleria	141.50	
	uffici	109.40	
	corridoio / attesa utenti esterni	105.50	
	buvette	26.50	
	vani tecnici	4.20	
	circolazione (scale)	29.40	
	circolazione (corridoi)	57.60	
	wc donne	3.70	
	wc uomini	8.00	
	wc utenza	8.00	
	TOTALE LIVELLO 0		493.80
LIVELLO 1- 4	Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna		
	uffici	269.00	
	corridoio	80.90	
	circolazione	28.40	
	sala riunioni ai piani	15.70	
	atrio ingresso	22.80	
	spazio pausa personale	34.40	
	wc donne	9.30	
	wc uomini	8.10	
	locale pulizie	2.70	
	locale distribuzione	3.30	
	vani tecnici	2.00	
	locale fotocopiatrice	8.40	
	TOTALE LIVELLO 1-4		485.00
LIVELLO 5	Ispettorato fiscale - Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna		
	uffici	246.00	
	corridoio	88.40	
	circolazione	28.40	
	sala riunioni ai piani	31.20	
	atrio ingresso	22.80	
	spazio pausa personale	34.40	
	wc donne	9.30	
	wc uomini	8.10	
	locale pulizie	2.70	
	locale distribuzione	3.30	
	vani tecnici	2.00	
	locale fotocopiatrice	8.40	
	TOTALE LIVELLO 5		485.00

LIVELLO 6	Ufficio delle imposte di successione e donazione	
	uffici	185.50
	cancelleria	46.70
	corridoio	80.90
	circolazione	28.40
	sala riunioni ai piani	52.50
	atrio ingresso	22.80
	spazio pausa personale	34.40
	wc donne	9.30
	wc uomini	8.10
	locale pulizie	2.70
	locale distribuzione	3.30
	vani tecnici	2.00
	Locale fotocopiatrice	8.40
	TOTALE LIVELLO 6	485.00

3.1.4 Confronto tra le superfici attualmente assegnate e quelle future.

	Situazione attuale (m ²)	Nuova situazione (m ²)
Ufficio circondariale di tassazione Lugano-Città e Lugano-Campagna	2'200	2'520
Ufficio delle imposte di successione e donazione	300	550
Ispettorato fiscale	152	252

Il computo delle superfici della nuova situazione non tiene conto dei servizi igienici ai piani, dei locali tecnici e dei locali pulizie, dato che in alcuni edifici in locazione questi spazi erano parte dei vani comuni con altri uffici non facenti parte della DdC.

3.1.5 Modalità d'intervento

L'intervento di ristrutturazione sarà eseguito con lo stabile completamente libero, così da evitare il problema di dovere garantire la continuità operativa degli utenti.

3.1.6 Vantaggi economici e logistici

Il progetto, dal profilo economico e logistico, permette di ottenere:

- un minor onere di locazione, quantificabile in ca. 840'000.- CHF all'anno;
- un unico edificio dedicato ai Servizi della DdC;
- una razionalizzazione delle cancellerie e un miglioramento dell'accoglienza per l'utenza;
- l'ottimizzazione dei costi di gestione (pulizia, economato, informatica, servizi centrali, ecc.);
- un'organizzazione di spazi amministrativi di riserva;
- un'ottima accessibilità con mezzi di trasporto pubblici (fermata bus davanti all'edificio) e posteggio di Cornaredo a 300 metri;

L'ubicazione degli archivi, identificata come criticità nel Messaggio 6790 del 24 aprile 2013, è stata risolta con la centralizzazione al piano -1. Tenuto conto che gli spazi d'archiviazione previsti saranno in ogni caso inferiori del 35% rispetto alle necessità, la realizzazione del progetto di digitalizzazione degli incarti assicurerà l'operatività dei servizi DdC interessati. La relativa richiesta di credito – che esula dal presente Messaggio – sarà presentata in forma separata.

Presso lo stabile saranno presenti unicamente i posteggi per i disabili, per motocicli e i velocipedisti. Altri posteggi non sono previsti data la mancanza di spazio per la realizzazione degli stessi.

3.2 Aspetti tecnici

3.2.1 Aspetto architettonico

L'intervento mira al mantenimento dell'espressione architettonica originale progettata dagli architetti Marazzi, Lucchini e Pedrotti, caratterizzata dalle facciate in cemento a faccia vista. Questa chiarezza strutturale e costruttiva conferisce all'edificio il suo aspetto caratteristico di indubbia qualità estetica appartenente all'architettura della fine degli anni '60.

3.2.2 Parametri edificatori

Applicando alla particella 684 i parametri edificatori attuali, si evidenzia come il mantenimento dell'edificio esistente rispetto a una nuova costruzione garantisca la possibilità di salvaguardare un maggior indice di sfruttamento (I.S.) e un maggior indice di occupazione (I.O.). Pertanto una ristrutturazione globale dell'edificio, mantenendo parte della struttura attuale, garantisce una superficie maggiore a disposizione degli uffici. La licenza edilizia ottenuta è stata elaborata nel rispetto del concetto appena descritto.

3.2.3 Risanamento e ristrutturazione

a) Struttura

L'edificio realizzato alla fine degli anni '60 è costruito su pareti e solette portanti caratterizzate da spessori piuttosto ridotti.

Le verifiche statiche eseguite hanno evidenziato come taluni di questi elementi, se dimensionati con le norme attuali, risulterebbero addirittura sottodimensionati. Il progetto ne terrà debitamente conto, con interventi mirati al raggiungimento dei valori richiesti.

Al piano cantina verranno ridefiniti gli spazi, cercando di interferire il meno possibile con gli elementi portanti in calcestruzzo. L'attuale piscina sarà sigillata con una soletta di copertura, in grado di sopportare le sollecitazioni generate dal carico dell'archivio.

Al piano terreno saranno ridefiniti gli spazi, mantenendo unicamente il dislivello presente fra l'attuale atrio e l'accesso agli ascensori ed alle scale per i piani superiori.

L'attuale corridoio, presente dal primo all'ultimo piano, sarà eliminato a favore di uno nuovo centrale per piano, in grado di soddisfare le mutate esigenze dell'edificio.

b) Involucro e facciate

Sono previsti la sostituzione di tutti i serramenti esterni e le relative protezioni solari, così come il risanamento puntuale delle facciate in calcestruzzo ed il successivo trattamento tramite strato protettivo. L'isolamento termico, che sarà applicato all'interno, rispetterà lo standard "MINERGIE®"

c) Impianto elettrico, riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitario

Oltre al totale rifacimento dell'impianto elettrico, è previsto un nuovo concetto d'illuminazione per gli uffici, basato sul principio di autoregolazione luminosa delle lampade a stelo, in grado di ridurre autonomamente la propria potenza illuminante con l'accrescere di quella naturale garantita dalle finestre.

Per questioni tecniche il piano terreno sarà gestito con una ventilazione temperata in inverno e raffrescante durante i periodi più caldi. I piani superiori saranno riscaldati con convettori a soffitto. L'impianto sanitario sarà rifatto.

d) Rete telematica

L'edificio sarà dotato di una rete informatica e telefonica, differenziata a seconda dell'utenza, con le relative apparecchiature. Fotocopiatrici multifunzionali saranno centralizzate ad ogni piano.

In accordo con l'utenza il sistema di controllo degli accessi ai vari piani è stato pianificato in funzione delle varie esigenze, tra le quali quelle della clientela esterna, che potrà entrare nello stabile solo dopo aver ricevuto l'apposita tessera di autorizzazione.

e) Finiture

Le finiture saranno semplici e funzionali. La suddivisione dei corridoi ai piani superiori e tra gli uffici sarà garantita da pareti in cartongesso tinteggiate. La struttura interna dei locali e degli uffici verrà rivestita in cartongesso, così da rispondere ai requisiti posti dalle prescrizioni in materia di protezione del fuoco.

Il nuovo rivestimento permetterà l'integrazione dell'impiantistica. La pavimentazione sarà di tipo linoleum o marmoleum, così come impiegato per vari edifici dell'amministrazione cantonale.

Al piano terreno sarà eseguita una parete attrezzata in legno contenente, gli sportelli della cancelleria e gli armadi per gli impiegati.

f) Materiali pericolosi

L'approfondita analisi, eseguita dopo la concessione del credito di progettazione, ha evidenziato la presenza di amianto in alcuni elementi costruttivi da sostituire. Il relativo costo di esecuzione è stato quantificato nella presente richiesta.

g) Lavori esterni

Complessivamente la sistemazione esterna non prevede grandi stravolgimenti, fatta eccezione per la demolizione del corpo comprendente la cucina. Sarà inoltre riorganizzata la zona riguardante i posteggi motocicli.

Attualmente, oltre all'accesso principale da Via Trevano, esiste un accesso secondario ai piani superiori direttamente da Via Ronchetto: lo stesso sarà utilizzato quale via di fuga per l'evacuazione dei piani superiori.

4. ASPETTI FINANZIARI

4.1 Uscite per l'investimento

4.1.1 Uscita complessiva

Per quanto attiene l'investimento globale, le opere necessiteranno di un tetto massimo di spesa pari a CHF 16'718'206, con un aumento del 12.4% rispetto a quanto previsto nel Messaggio n. 6790 del 24 aprile 2013, che prevedeva un importo pari a CHF 14'873'647. L'aggiornamento del tetto massimo avviene sulla base delle offerte rientrate per l'esecuzione delle opere previste e poste a concorso; le stesse rappresentano l'82% del preventivo.

Di seguito la tabella indicante l'uscita complessiva dell'investimento, che comprende anche il credito di progettazione di CHF 1'650'000.- concesso col MG 6790.

eCCC-E	Descrizione eCCC-E	Gruppo di Elementi	Gruppo Principale
A	Fondo		25'000
A2	Spese accessorie	25'000	
B	Preparazione		1'561'355
B1	Indagine, rilievo, misurazione	20'864	
B2	Impianto di cantiere	157'670	
B4	Allacciamento alle infrastrutture primarie	41'841	
B5	Demolizione selettiva	1'101'689	
B6	Fossa di scavo	14'291	
B8	Ponteggio	225'000	

C	Costruzione grezza edificio		1'200'000
C1	Platea fondazione	640'798	
C2	Parete grezza	317'047	
C4	Struttura portante della soletta del tetto	76'987	
C5	Prest. complementare alla costr. grezza	165'168	
D	Impianti tecnici edificio		3'000'000
D1	Impianto elettrico	1'170'000	
D2	Automazione edificio	(CSI) 610'000	
D5	Impianto di riscaldamento	725'000	
D6	Impianto di raffreddamento	130'000	
D7	Impianto di ventil. e condizionamento	200'000	
D9	Impianto di trasporto	165'000	
E	Facciata edificio		1'900'000
E2	Rivestimento esterno fuoriterza	400'000	
E3	Infisso in facciata	1'500'000	
F	Tetto edificio		220'000
F1	Copertura del tetto	220'000	
G	Finitura interna edificio		3'200'000
G1	Parete divisoria, porta, portone	1'080'000	
G2	Pavimento	585'000	
G3	Rivestimento di pareti	430'000	
G4	Rivestimento di soffitti	655'000	
G5	Arredo fisso, dispositivo di protezione	270'000	
G6	Prestazione complementare alla finitura	180'000	
I	Esterno edificio		200'000
I1	Sistemazione del terreno	50'000	
I4	Superficie in duro	70'000	
I5	Impianto di protezione, all'esterno	60'000	
I7	Arredo e attrezzatura, all'esterno	20'000	
J	Arredo edificio		360'000
J1	Mobilio	323'000	
J2	Piccolo inventario	37'000	
V	Costi di progettazione		3'030'200
V1	Progettista	2'862'700	
V3	Committente (costi concorso)	167'500	
W	Costi secondari		784'000
W1	Autorizzazione, tasse	361'000	
W2	Assicurazione, garanzia	9'000	
W4	Costo per feste, promozione, indennizzo	4'000	
W6	Locazione, vendita	90'000	
W8	Trasloco	320'000	
Z	Imposta sul valore aggiunto		1'238'445
Z1	Imposta sul valore aggiunto	1'238'445	

Totale tetto massimo di spesa (IVA 8% inclusa)

CHF 16'719'000

4.1.2 Calcolo del credito di costruzione richiesto

Totale tetto massimo di spesa (IVA 8% inclusa)	16'719'000
Credito di progettazione MG 6276 del 06 ottobre 2009, MG 6790 del 24 aprile 2013	-1'650'000

Credito di costruzione richiesto (IVA 8% inclusa)

CHF 15'069'000

Il credito di costruzione richiesto è così ripartito:			
SL	Totale costo dell'Investimento	Sezione della logistica	14'410'200
CSI	Totale costo dell'Investimento	Centro sistemi informativi	658'800

4.1.3 Differenze dell'investimento globale rispetto al MG n. 6790 del 24 aprile 2013

Rispetto a quanto indicato nel messaggio n. 6790, il costo della ristrutturazione dell'ex casa dello studente è maggiore di CHF 1'844'599, IVA inclusa. Una parte di questo aumento, pari a circa 0.286 milioni di franchi, deriva dalla soluzione definitiva adottata per l'archiviazione degli incarti, mentre il resto è dovuto a diversi fattori che sintetizziamo di seguito.

a) Archivio e impatto sui costi

Per quanto concerne la sistemazione definitiva dell'archivio e quindi la determinazione dei costi dell'investimento, nel messaggio n. 6790 osservavamo quanto segue:

"...Una definizione più precisa dell'investimento sarà presentata con la richiesta del credito di costruzione. In quella sede sarà definita la soluzione definitiva, che meglio risponde alle esigenze tecnico – economiche per la gestione dell'archivio attivo."

Gli approfondimenti progettuali, conseguenti a quanto sopra, hanno permesso di identificare negli archivi Lektriever (*soluzione per l'archivio computerizzata e automatizzata, in grado di gestire migliaia di pratiche, video, CD, DVD e qualsiasi altro documento cartaceo e non*) la migliore soluzione. Finanziariamente ciò ha comportato un aumento dei costi, generati da quanto segue:

- Impianti di deumidificazione.
- Impianti di alimentazione elettrica Lektriever.
- Creazione della soletta sopra la piscina, in grado di sopportare il carico degli archivi.
- Rinforzo solette al P-1 in corrispondenza degli archivi.
- Botola di accesso per trasloco Lektriever al P-1.
- Smontaggio e successivo rimontaggio per il trasloco dei Lektriever.
- L'eventuale scelta di posizionare gli archivi ai piani avrebbe generato un ulteriore costo aggiuntivo pari a circa 0.314 milioni di franchi.

b) Altri fattori

Gli ulteriori elementi che concorrono all'aumento del costo dell'investimento rispetto a quanto indicato nel messaggio n. 6790 sono i seguenti:

- Correzione del dato base relativo al calcolo sostitutivo dei posteggi, da valore di stima del terreno a valore reale, così come indicatoci dai preposti enti.
- Nel messaggio n. 6790 riguardante il credito di progettazione non erano stati indicati i costi delle rete telematica degli ultimi due piani, in quanto inizialmente destinati a dormitori per gli studenti.
- Le analisi riguardanti l'eventuale presenza di amianto hanno indicato che alcuni elementi costruttivi sono intaccati da amianto debolmente agglomerato, ciò che impone evidentemente un risanamento speciale.
- Ulteriori richieste dell'utenza, scaturite durante le fasi di approfondimento del progetto e approvate con l'aggiornamento del Rapporto di Programmazione: si pensi in particolare a 16 postazioni di lavoro supplementari previste nei piani da P1 a P4.
- Aggiornamento degli onorari dei progettisti dovuto all'aumento del valore determinante B secondo il Regolamento SIA, il valore è definito dalla sommatoria dei costi delle voci dei gruppi principali indicati nella tabella del punto 4.1.1, in particolare per le voci: B, C-G, I.

4.2 Conseguenze finanziarie sul conto economico

4.2.1 Costi di Locazione

La possibilità di insediare degli uffici dell'Amministrazione cantonale nell'attuale casa dello studente determina un risparmio finanziario sui relativi conti di gestione corrente. I servizi della DdC ora in locazione andranno infatti a occupare spazi di proprietà dello Stato con un risparmio in termini di costi di affitto di ca. 840'000 CHF all'anno, come risulta dalla tabella che segue:

Servizio	Ubicazione	Superficie m ²	Pigione annua CHF
Uffici circondariali Lugano città e campagna	Lugano	2'000.00	742'740.00
Imposte di successione e donazione	Lugano	300.00	63'000.00
Ispettorato fiscale	Lugano	152.00	34'800.00
Totale			840'540.00

4.2.2 Riciclo arredo

L'arredo attualmente presente presso gli uffici di tassazione di Lugano Città e Campagna e presso l'Ispettorato Fiscale (pari a circa CHF 1 milione) potrà essere recuperato, mentre quello dell'Ufficio delle imposte di successione e donazione dovrà esser sostituito.

4.2.3 Costi di manutenzione e gestione

Per la determinazione di tali costi si utilizza la cosiddetta durata di servizio, quantificando i periodi effettivi attesi per l'esecuzione delle attività di manutenzione e gestione prevedibili.

A livello pianificatorio tale valutazione si basa inizialmente sulla determinazione dei costi di costruzione (vedi capitolo 4.1.1), ai quali applicare valori di riferimento statistici per la conservazione di costruzioni, le durate di servizio, standard su rendimento, grandezze geometriche, tipo di costruzione e indici di costo referenziali per attività e servizi, dati questi paragonabili e applicabili ad ogni tipo di progetto. Si tratta prevalentemente di studi svizzeri (CRB, SIA, FMMonitor) completati da equivalenti informazioni estere (IFMA).

Il procedimento generale comprende le seguenti attività:

1. Determinazione dei costi di investimento e delle ripercussioni temporali sui costi
2. Determinazione dei parametri di calcolo (periodo considerato, tasso d'interesse, ecc)
3. Determinazione degli importi per periodo (anni) e per gruppi di costo
4. Verifica della plausibilità (p.es. con l'aiuto di valori di comparazione quali costi del ciclo di vita/m² superficie del piano e anno)

I costi sono restituiti in equivalenze annue riferite al 2015. Il calcolo legato all'intero ciclo di vita utile dell'opera non potrà scaturire da una semplice somma ma dovrà considerare le necessarie indicizzazioni.

Risultati

Per quanto riguarda i costi di gestione (composti ad esempio da: consumo nafta, costi elettricità, abbonamenti, acqua, fognatura, ecc.), l'importo finora sostenuto quale spesa d'esercizio nella gestione corrente per i tre stabili in affitto (Tisade, Ponderosa e Balestra) in uso ai servizi della DdC ammonta a 120'000 CHF/annui.

Di seguito sono elencati i costi stimati afferenti l'edificio oggetto del presente messaggio. Base di calcolo è il "costo dell'opera", ossia la somma dei costi di tutte le componenti e dei generi di costo per la realizzazione dell'edificio civile e inclusi nei gruppi principali da "C Costruzione grezza edificio" a "G Finitura interna edificio" (cfr. punto 4.1.1) e il cui valore complessivo ammonta a CHF 9'520'000.- (cfr. punto 4.3).

Costi annui periodici costanti (CHF/anno)	CHF
Costi annui di manutenzione ordinaria	39'740.00
Costi annui di pulizia	54'525.00
Costi annui di approvvigionamento	48'400.00
Costi annui di assicurazione	4'260.00
Totale costi annui a gestione corrente	146'925.00

Costi di manutenzione straordinaria (CHF/anno t)	CHF
Anno 30 (a partire dalla consegna dell'edificio)	3'755'257.00
Anno 35	488'171.00
Anno 40	4'582'009.00

I costi non costanti sono attualizzati alla data del calcolo.

I valori calcolati sono coerenti allo stato di approfondimento del progetto. L'esatto onere derivante dal possesso e dall'esercizio del bene, verrà determinato con esattezza a seguito del completamento del processo di progettazione e realizzazione dell'opera. L'attendibilità delle stime, pur rappresentando valori attendibili, è anche dipendente dalla qualità progettuale dei dettagli, che non sono ancora stati messi in appalto, edilizia (di messa in opera) e funzionale.

In rapporto alla situazione attuale dove le sedi sono in affitto contro l'edificio in proprietà oggetto del presente MG possiamo confermare che le spese di gestione saranno inferiori rapportandole con le superfici a disposizione.

4.2.4 Incidenza sul personale

La proposta non comporta aumento di personale.

4.3 Sostenibilità della spesa

Una nuova edificazione avrebbe comportato una demolizione totale dell'edificio con dei costi di smaltimento dei materiali, in particolar modo del calcestruzzo, non indifferenti, quali costi di discarica e di consumo di energia grigia. Pertanto nel caso di una demolizione totale un aspetto da non sottovalutare sarebbe stata la difficoltà data dalla prossimità degli edifici circostanti e dall'accessibilità al fondo. Questi aspetti renderebbero l'operazione ecologicamente poco sostenibile. Inoltre come accennato nei capitoli precedenti del presente messaggio una demolizione completa ridurrebbe le possibilità edificatorie in materia di indice di occupazione e di sfruttamento, pregiudicando superfici amministrative interessanti dal profilo economico. Per questi motivi è stato deciso di mantenere e risanare l'edificio esistente.

È altresì vero che i costi di risanamento e ristrutturazione, in relazione ad edifici simili, risultano più elevati. Questi costi sono dovuti agli accorgimenti costruttivi necessari per rispettare le prescrizioni relative la polizia del fuoco (le strutture portanti verranno prevalentemente rivestite in cartongesso) ed al sisma, agli aspetti legati allo smaltimento dell'amianto, agli accorgimenti strutturali necessari per il cambiamento di destinazione (da casa dello studente ad edificio amministrativo il carico utile per soletta è differente; il corridoio

ai piani e stato spostato al centro così da predisporre la classica suddivisione prevista per gli uffici).

Dal profilo della commercializzazione dell'immobile la mancanza di posteggi per l'utenza e la clientela e gli interventi comunque necessari per l'aggiornamento alle normative vigenti ed agli standard costruttivi odierni può pregiudicare l'interesse all'acquisto, questo motivo va anche a sostegno della scelta intrapresa.

I dati sulla sostenibilità dell'uscita si ricavano dal confronto dei dati unitari con quelli di stabili analoghi di recente costruzione. I dati assoluti e unitari dell'intervento di risanamento e di ristrutturazione, con il rispetto degli standard Minergie, sono esposti nelle tabelle che seguono.

Costo dell'opera, secondo le voci da "C" a "G" indicate nella tabella 4.1.1 del presente MG:

C	Costruzione grezza edificio	1'200'000
D	Impianti tecnici edificio	3'000'000
E	Facciata edificio	1'900'000
F	Tetto edificio	220'000
G	Finitura interna edificio	3'200'000
Totale somma da C a G (Iva inclusa)		CHF 9'520'000

Costo di realizzazione, secondo le voci da "B" a "W" indicate nella tabella 4.1.1 del presente MG:

C	Costruzione grezza edificio	1'200'000
D	Impianti tecnici edificio	3'000'000
E	Facciata edificio	1'900'000
F	Tetto edificio	220'000
G	Finitura interna edificio	3'200'000
I	Esterno edificio	200'000
J	Arredo edificio	360'000
V	Costi di progettazione	3'030'200
W	Costi secondari	784'000
Totale somma da B a W (Iva inclusa)		CHF 13'894'200

Costo dell'investimento, secondo le voci da "A" a "Z" indicate nella tabella 4.1.1 del presente MG:

A	Fondo	25'000
B	Preparazione	1'561'355
C	Costruzione grezza edificio	1'200'000
D	Impianti tecnici edificio	3'000'000
E	Facciata edificio	1'900'000
F	Tetto edificio	220'000
G	Finitura interna edificio	3'200'000
I	Esterno edificio	200'000
J	Arredo edificio	360'000
V	Costi di progettazione	3'030'200
W	Costi secondari	784'000
Z	Imposta sul valore aggiunto	1'238'445
Totale tetto massimo di spesa, somma da A e Z (Iva inclusa)		CHF 16'719'000

Incidenza costi secondo SIA 416:

Volume dell'edificio totale	(m³)	15'152
Costo dell'opera	(CHF/m ³)	628
Costo di realizzazione	(CHF/m ³)	917
Costo d'investimento	(CHF/m ³)	1'103

Superficie totale dell'edificio	(m²)	4'904
Costo dell'opera	(CHF/m ²)	1'941
Costo di realizzazione	(CHF/m ²)	2'833
Costo d'investimento	(CHF/m ²)	3'409

Ammortamento

L'investimento sarà oggetto di un'annuale deprezzamento contabile, secondo le modalità e le aliquote previste dall'art. 4 del Regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato.

5. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO

5.1 Relazioni con le linee direttive

Le proposte avanzate in questo Messaggio sono considerate nelle Linee Direttive e nel Piano Finanziario Investimenti.

5.2 Relazioni con il piano finanziario

5.2.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

Il credito è previsto a piano finanziario investimenti settore 11 Amministrazione generale, posizione 111 411 6, WBS 941 59 3468 LUGANO: STABILE AMM. TASSAZIONE-PR+CO per gli aspetti logistici. Per gli aspetti informatici WBS 951 50 1549 LUGANO: NUOVA SEDE UFFICIO TASSAZIONE.

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 LGF).

6. SCADENZE

Dalla crescita in giudicato del decreto legislativo, le successive attività e i rispettivi tempi d'esecuzione sono i seguenti:

- + 01 mesi delibere delle opere principali
- + 01 mesi inizio lavori
- + 22 mesi conclusione dei lavori
- + 02 mesi eliminazione difetti, consegna dell'opera
- + 02 mesi insediamento utente (trasloco)

Lo stabile dovrebbe dunque essere disponibile nella prima metà del 2018. Il periodo ideale per il trasloco per l'Ufficio tassazione è compreso tra i mesi di agosto e settembre di ogni anno, periodo dove il carico di lavoro risulta inferiore per gli utenti.

7. CONCLUSIONI

Il risanamento, la ristrutturazione e la riconversione in stabile amministrativo dell'Ex Casa dello studente permetteranno:

- a. il recupero e la valorizzazione di uno stabile dello Stato, ubicato in una zona strategica, facilmente accessibile con mezzi pubblici e privati, con parecchi posteggi nelle vicinanze;

- b. la centralizzazione dei servizi DdC in un unico stabile, con conseguente vantaggio economico, dovuto alla riduzione di superfici in locazione, oltre a un'ottimizzazione dei costi di gestione e manutenzione;
- c. la centralizzazione di risorse umane, con tutti i benefici finanziari che ciò comporta, soprattutto a livello di apparecchiature e materiali;
- d. la razionalizzazione degli spazi di archiviazione;
- e. di accrescere la sicurezza del personale sul posto di lavoro, migliorando le condizioni di e qualità lavorative;
- f. il sostegno con mezzi pubblici all'economia locale, soprattutto del settore dell'edilizia, in un periodo che sarà caratterizzato da una flessione degli investimenti privati;

L'intervento di risanamento dell'intero stabile raggiunge l'obiettivo di mantenere ed accrescere il valore immobiliare della proprietà.

In base alle informazioni e alle motivazioni addotte con il presente messaggio, chiediamo l'approvazione del disegno di legge allegato.

Vogliate accogliere, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, N. Gobbi

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito di CHF 15'069'000.- per la ristrutturazione ed il risanamento dello stabile di proprietà del Cantone in Via Trevano 69A a Lugano da casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni.

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 30 luglio 2015 n. 7124 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È concesso un credito di CHF 15'069'000.- per la ristrutturazione ed il risanamento dello stabile amministrativo in via Trevano 69a, così suddiviso:

- a) CHF 14'410'200.- (IVA compresa) per la Sezione della logistica;
- b) CHF 658'800.- (IVA compresa) per il Centro sistemi informativi.

Articolo 2

I crediti sono iscritti:

- al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della Logistica;
- al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

Articolo 3

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