

Messaggio

numero	data	Dipartimento
6156	16 dicembre 2008	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

Richiesta di un credito d'investimento di 36'633'000.-- franchi per l'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3 a Bellinzona

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

sottoponiamo al vostro esame la richiesta di un credito complessivo di 36'633'000.-- franchi per la costruzione di un nuovo stabile amministrativo (denominato stabile amministrativo 3) destinato ad ospitare la maggior parte dei Servizi del Dipartimento del territorio attualmente dislocati in varie sedi di proprietà dello Stato o in locazione a Bellinzona e dintorni.

L'attuale richiesta, con gli spazi in proprietà dello Stato liberati e nuovamente attribuiti ad altri Servizi cantonali, i cui contenuti e le rispettive indicazioni di massima trovano particolareggiate delucidazioni nel precedente Messaggio no. 5282 del 09 luglio 2002 e relativo decreto legislativo datato 10 marzo 2003 riguardante la concessione di un credito di 3'187'000.-- franchi per la progettazione di un nuovo edificio amministrativo sul fondo 4616 RFD di Bellinzona, andrà a completare sostanzialmente la pianificazione logistica iniziata nel 1995.

1. SITUAZIONE GENERALE

1.1 Antefatti

Il sedime sul quale sorgerà il nuovo Stabile amministrativo 3, inserito in una zona a destinazione commerciale e amministrativa, è situato lungo via Zorzi / incrocio via Tatti nelle immediate vicinanze del "cuore amministrativo" di Bellinzona.

Già agli inizi degli anni '90 era maturata da parte dello Stato l'intenzione di realizzare, tramite la Cassa pensioni dei dipendenti dello Stato, lo stabile in questione per insediarvi i Servizi del Dipartimento del territorio.

In quell'ambito la Cassa pensioni dello Stato aveva acquistato il mappale 4618 (ora divenuto mappale 4616 in seguito alla permuta e all'unificazione dei mappali 4616 e 4618) e nel 1993 aveva indetto, d'intesa con lo Stato, un concorso di progettazione per la realizzazione dello Stabile amministrativo 3.

Da tale concorso era risultato vincitore il progetto denominato "TRES", elaborato dalla comunità di lavoro Luigi Snozzi, Sabina Snozzi Groisman e Gustavo Groisman.

A metà degli anni '90 il Consiglio di Stato aveva tuttavia comunicato alla Cassa pensioni dello Stato, con risoluzione governativa del 25 settembre 1996, di dover rinunciare per ragioni finanziarie all'edificazione dei fondi in questione.

Lo Stato nel frattempo si è orientato verso altre priorità legate alla prima fase della pianificazione logistica del bellinzonese, denominata PILOBE, senza però abbandonare definitivamente l'idea di edificazione dello Stabile amministrativo 3.

Nel 2001 considerato che nell'aggiornata pianificazione logistica del bellinzonese lo stabile in parola avrebbe permesso, assieme allo Stabile amministrativo 8 (attuale nuova sede della Sezione dei permessi e dell'immigrazione in locazione presso il Fondo di previdenza dell' Ente ospedaliero cantonale), di completare il quadro della pianificazione logistica citata, si è ritenuto opportuno riattivare l'operazione.

La diversa destinazione dei sedimi (i terreni di proprietà dello Stato erano in esclusiva destinazione abitativa mentre il terreno della Cassa Pensioni era situato in zona amministrativa/commerciale) e l'interesse della Cassa pensioni verso investimenti in stabili a carattere residenziale, hanno creato i presupposti per la sottoscrizione di una convenzione di permuta fra entrambe le parti (cfr. allegato 1).

Per i motivi meglio descritti di seguito, conformemente al MG no. 5282 relativo al credito di progettazione, è stato ripreso il progetto vincitore del concorso d'architettura denominato "TRES" e riattivata la fase di progettazione interrotta a metà degli anni '90.

Il pubblico concorso di architettura indetto a suo tempo dalla Cassa pensioni soddisfa le condizioni di pubblicità, trasparenza e concorrenza stabilite dal vigente concordato intercantonale sugli appalti pubblici. Questo ha permesso di riprendere integralmente il progetto "TRES" già vincitore del concorso stesso.

La fase di progettazione interrotta a suo tempo per motivi finanziari, è stata pertanto ristabilita attraverso l'attribuzione di un incarico allo studio di architettura che ha elaborato il progetto vincente (cfr. RG n. 1801 del 4 maggio 2004).

Grazie alla procedura di concorso di progettazione già espletata e alla ripresa del progetto vincente, è stato possibile ridurre di ca. un anno i tempi di allestimento del progetto definitivo.

1.2 Obiettivi

L'obiettivo principale è di raggruppare sotto un unico tetto, la maggior parte dei Servizi del Dipartimento del territorio attualmente dislocati in varie sedi di proprietà dello Stato o in locazione a Bellinzona e dintorni.

In particolare:

Servizio	Denominazione stabile / ubicazione
Servizi generali	
Direzione e cancelleria	Stabile B, Via Ghiringhelli 17
Sezione amministrativa immobiliare	Stabili A, I e Pref. E Via Ghiringhelli: 6/19A
Ufficio gestione finanziaria e controlling	Prefabbricato E, Via Ghiringhelli: 19
Ufficio dell'aeroporto cantonale di Locarno	Prefabbricato F, Via Ghiringhelli: 19
Ufficio giuridico	Stabile A, Via Ghiringhelli: 17
Ufficio lavori sussidiati e appalti	SA2, Viale S. Franscini 17
Ufficio domande di costruzione	SA2, Viale S. Franscini 17
Divisione dell'ambiente	
Direzione e cancelleria	SA2, Viale S. Franscini 17
Sezione protezione aria, acqua e suolo	Stabile De Agostini, Via C. Salvioni 2°
Sezione forestale	SA2, Viale Franscini 17
Ufficio caccia e pesca	SA2, Viale Franscini 17

Divisione sviluppo territoriale e mobilità	
Direzione e cancelleria	SA2, Viale Franscini 17
Sezione della mobilità	Stabile ex Andreazzi, Via Lugano 23
Sezione dello sviluppo territoriale	SA2, Viale Franscini 17
Divisione delle costruzioni	
Direzione e segreteria	Stabile C, Via Ghiringhelli 19
Ufficio corsi d'acqua	SA2, Viale S. Franscini 17
Area di supporto e coordinamento	Pref. F e G, Via Ghiringhelli 19 + sub. A, Via Barrage a Giubiasco
Area operativa sopraceneri	Stabile A, Via Ghiringhelli 19
Area operativa sottoceneri	Stabile A, Via Ghiringhelli 19
Area esercizio e manutenzione	Sub. E, Via Barrage, Giubiasco

I laboratori della Sezione della protezione dell'aria e dell'acqua attualmente insediati nel Laboratorio cantonale in Via Mirasole 22, non verranno trasferiti nel nuovo stabile amministrativo 3.

Gli spazi occupati dai Servizi sopra menzionati negli stabili situati in Via Ghiringhelli 6, 17, 19, 19A e Via C. Salvioni 2A sono di proprietà privata o della Cassa pensione dello Stato (unicamente lo stabile B di Via Ghiringhelli 17) pertanto, a conclusione dei lavori relativi al nuovo SA3, verranno riconsegnati ai relativi proprietari.

Per contro, gli spazi negli stabili di proprietà dello Stato (SA2; Viale S. Franscini 17, stabile ex Andreazzi in Via Lugano 23 e stabile in Via Baragge a Giubiasco) che verranno liberati con l'edificazione dello stabile amministrativo 3, verranno attribuiti nuovamente ad altri Servizi dell' Amministrazione cantonale (nello specifico si rimanda al capitolo 9 - *"Pianificazione logistica indicativa dopo l'edificazione dello stabile amministrativo 3"*) permettendo di quasi completare la programmazione logistica iniziata nel 1995.

Oltre all'unificazione della maggior parte dei Servizi del Dipartimento del territorio, l'edificazione dello stabile amministrativo 3 consentirà:

- di rinunciare ad importanti costi di locazione derivanti dai Servizi attualmente insediati in stabili in affitto quantificabili in ca. fr./anno 527'000.-- escluse le spese accessorie

Nello specifico:

No stabile	Denominazione Stabile	Ubicazione	Pigione annua Fr.
4529.01	De Agostini	Via C. Salvioni 2	209'000
4569.01	Stabile A	Via Ghiringhelli 19	43'000
4605.01	Stabile B	Via Ghiringhelli 17	39'600
4568.01	Stabile C	Via Ghiringhelli 19	167'000
4552.02-03-04	Stabile I	Via Ghiringhelli 6	60'483
4606.01	Prefabbricato H	Via Ghiringhelli 19	7'200
Totale			526'283
Totale arrotondato Fr.			527'000

- di finalmente smantellare i prefabbricati di via Ghiringhelli, attualmente occupati da alcuni Servizi della Divisione delle costruzioni, che si trovano in uno stato di degrado avanzato con conseguenti spese di manutenzione;
- di migliorare le sinergie tra i vari Servizi;

- di ridurre e ottimizzare i costi di gestione;
- di rendere più efficienti i collegamenti informatici e telefonici;
- una migliore gestione delle parti comuni (sale riunioni, archivi, etc.);
- un migliore sfruttamento di sinergie operative (segreterie, messaggeria etc.);
- un migliore controllo del personale;
- di migliorare la sicurezza in generale.

L'intero progetto è in linea con gli obiettivi contenuti nel Rapporto, 7 ottobre 1992, del Consiglio di Stato al Gran Consiglio sugli orientamenti pianificatori a medio-lungo termine. Di seguito ne sono riassunti i punti principali:

- insediamento dei Servizi amministrativi pubblici in stabili di proprietà dello Stato appositamente concepiti e attrezzati;
- minima dispersione di Uffici e Servizi appartenenti alla stessa area, al fine di migliorare le sinergie di gestione e di comunicazione;
- equa distribuzione sul territorio cantonale dei servizi pubblici, ritenuto in particolare il criterio dell'accessibilità per il cittadino.

2. SITUAZIONE ATTUALE A BELLINZONA E LIMITATAMENTE AI SERVIZI INTERESSATI DAL PROGETTO

Allo stato attuale la ripartizione degli uffici negli stabili di proprietà dello Stato e in quelli di proprietà privata è la seguente:

Stabili di proprietà dello Stato

Zona	Genere stabile	uffici, sale riunioni e loc. complementari (archivi attivi etc.) mq	Archivi passivi mq	Sub - totale mq
Bellinzona	stabili amministrativi	1'830	510	2'340
Bellinzona	Pref. (via Ghiringhelli)	1'020	310	1'330
Giubiasco	stabili amministrativi	270	0	270
Totale		2'950	820	3'940

Stabili di proprietà terzi

Zona	Genere stabile	uffici, sale riunioni e loc. complementari (archivi attivi etc.) mq.	Archivi passivi mq.	Sub - totale mq
Bellinzona	stabili amministrativi	2'290	365	2'655
Totale		2'460	365	2'655

Totale mq proprietà Stato + Terzi	5'410	1'185	6'595
--	--------------	--------------	--------------

Il computo metrico totale sopra elencato non comprende la superficie destinata a disimpegni servizi igienici e locali copie.

Il costo annuo per la locazione degli spazi negli stabili di proprietà privata, escluse le spese accessorie, è di ca. 530'000.-- franchi.

3. NUOVA SITUAZIONE

L'edificazione dello Stabile amministrativo 3 avverrà in un'unica tappa.

Considerato che per poter edificare lo stabile in questione sarà necessario l'abbattimento dei prefabbricati E, F e G di via Ghiringhelli (cfr. allegato 2), inizialmente si prevedeva di ricercare una sede transitoria in locazione o la costruzione di un edificio provvisorio nelle immediate vicinanze del cantiere per poter accogliere, durante tutta la durata dei lavori, i Servizi della Divisione delle costruzioni (in seguito DC) attualmente insediati negli stabili citati (ca. 50 funzionari). La verifica finanziaria delle ipotesi di cui sopra, ha evidenziato che per entrambe le varianti i costi, per l'approntamento di una sede transitoria di tale entità, si aggiravano attorno al milione di franchi.

Dopo un'attenta analisi, con i responsabili della DC e con i progettisti, si è giunti alla seguente soluzione, molto più vantaggiosa dal profilo economico:

- limitare l'area di cantiere mantenendo il Prefabbricato E (cfr. allegato 3). Ciò consentirà di poter continuare ad utilizzare l'unica sala riunione di una certa capienza presente nel quartiere e destinare gli spazi restanti in parte ad uffici, ed in parte (locali verso l'area di cantiere) agli archivi passivi ora situati al piano interrato dei prefabbricati F e G che dovranno essere necessariamente demoliti;
- occupare in modo maggiormente razionale gli spazi esistenti negli stabili situati nel quartiere di Via Ghiringhelli, raggruppando il più possibile i Servizi della stessa Area e mantenere i Servizi centrali della DC vicino alla Direzione, in modo tale da poter contenere al minimo indispensabile il numero di persone da spostare in altre sedi;
- occupare in modo maggiormente razionale gli spazi negli stabili di proprietà dello Stato di Via Baragge a Giubiasco (attuale sede dell'ex Ufficio elettromeccanici della DC) e di Tenero (località Mappo) occupato dalla Direzione lavori del sopraceneri (DLsop) della DC.

Ne consegue che: l'Area operativa del sottoceneri, e l'Area dell'esercizio e della manutenzione verranno trasferiti da via Ghiringhelli allo stabile in via Baragge a Giubiasco rispettivamente, l'Area operativa del sopraceneri da via Ghiringhelli allo stabile della DLsop di Tenero-Mappo.

La posizione e l'organizzazione dell'accesso veicolare da Via Zorzi al nuovo stabile, è stata coordinata con la Sezione della mobilità e la Città di Bellinzona. Essa sarà compatibile con la corsia bus che si intende realizzare in direzione di Bellinzona all'incrocio di via Rodari con via Tatti e del suo prolungamento verso l'incrocio con via Franscini, considerando anche la progettazione del futuro semisvincolo autostradale.

Non è prevista un'autorimessa interna; i 15 posteggi esterni di cui sarà dotato lo stabile, saranno messi a disposizione di alcune auto di servizio, per l'utenza con problemi motori e i fornitori.

I funzionari e l'utenza in generale, potranno far capo all'antistante posteggio di via Tatti per il quale verrà mantenuto il collegamento pedonale esistente lungo il Dragonato senza così dover necessariamente attraversare il campo stradale di via Zorzi per raggiungere l'entrata principale dello Stabile amministrativo 3.

A costruzione ultimata sul parcheggio di Via Tatti, di proprietà dello Stato, verrà riservata un'adeguata superficie per la sosta delle numerose auto di Servizio attribuite agli Uffici del Dipartimento del territorio installati nello stabile amministrativo 3. Per contro, l'attuale distributore di benzina e la relativa officina, ora insediate nello stabile H, di proprietà della Cassa pensioni dello Stato, verranno smantellate ed il tutto verrà centralizzato presso il Centro di manutenzione di Camorino.

Lo stabile oggetto del presente Messaggio ospiterà ca. 400 funzionari, avrà una superficie utile netta complessiva di ca. 9'800 mq di cui ca 5'900 mq destinati ad uffici e locali complementari (archivi attivi, sale riunioni, messaggeria, caffetteria etc.) e ca. 3'900 mq riservati ad archivi passivi, depositi, disimpegni, servizi igienici etc.
La cubatura SIA 416 è di ca. 51'000 mc.

3.1 Raffronto delle superfici attualmente occupate dai Servizi del Dipartimento del territorio e il nuovo Stabile amministrativo 3 (SA3)

Programma spazi	Uffici e locali complementari	Archivi passivi
	mq	mq
Situazione attuale	ca. 5'400*	ca. 1'200
Rapporto di progr. aprile 2004	ca. 6'300	ca. 1400
Progetto definitivo SA3	ca. 5'900	ca. 1'000

* rispetto al computo delle superfici "Rapporto di programmazione e Progetto SA3" non comprende le biblioteche, messaggeria, locali copie e buvette.

4. DESCRIZIONE ARCHITETTONICA DEL PROGETTO

4.1 Il concetto urbano

Il progetto prevede la creazione di un ampio parco pubblico, contenente diversi stabili a carattere amministrativo, che funge da snodo fra il quartiere governativo situato ai piedi di Castel Grande, le zone abitative periferiche di Bellinzona ed il futuro ingresso in città dal semisvincolo autostradale. Oltre al parco prospettato, un altro elemento fondamentale del progetto è la passeggiata pedonale lungo il torrente Dragonato che collega via Luini, il posteggio pubblico su via Tatti, la Scuola Arti e Mestieri, il nuovo parco con gli stabili amministrativi e via Ghiringhelli (cfr. allegato 4).

4.2 Il progetto (cfr. allegato 4)

Lo stabile, contenente uffici per circa 400 funzionari dei Servizi del Dipartimento del territorio, viene inserito all'interno del parco.

Sollevandolo da terra, mediante venti grossi pilastri, si permette la continuità del parco attraverso il piano d'ingresso dell'edificio. I contenuti di questo piano, ufficio informazioni, sorveglianza, messaggeria e caffetteria, sono organizzati in uno spazio completamente vetrato che sottolinea la ricerca di uno stretto rapporto con l'area verde circostante.

I cinque piani contenenti gli uffici sono articolati lungo un doppio corridoio attrezzato con tutte le funzioni di sostegno ai posti di lavoro: biblioteche, archivi attivi, spazi per stampanti e fotocopiatrici, locali tecnici, locali pulizie e servizi igienici. Gli uffici sono inseriti in una trama regolare di 1.25 m per permettere la massima flessibilità degli spazi e hanno un orientamento nord/ovest e sud/est, ossia sul parco e le montagne circostanti.

Le sale di riunione ai piani sono invece ospitate in un edificio indipendente collegato a quello principale con dei passaggi sospesi. Questo elemento è orientato ad est in modo da inserire, mediante ampie vetrate, Castel Grande quale sfondo privilegiato nelle sale di riunione. Al piano terreno trova posto la sala principale che può essere raggiunta

internamente dai piani superiori o direttamente dal portico nel caso di manifestazioni pubbliche particolari.

Nel piano interrato vengono sistemati i servizi della caffetteria, gli archivi passivi, alcuni locali tecnici e depositi, il laboratorio UGEO, il laboratorio SPAAS, l'economato e la stamperia. Questi ultimi due sono illuminati e ventilati naturalmente attraverso una ampia corte a doppia altezza.

Al livello del tetto sono sistemate tutte le centrali tecniche.

4.3 Materiali

Per l'edificio principale si prevede una facciata costituita da uno strato esterno di elementi frangisole in calcestruzzo e un secondo strato isolante rivestito in legno naturale, materiale previsto anche per i serramenti. Il primo garantisce il controllo dell'irraggiamento solare diretto negli uffici mentre il secondo racchiude e caratterizza gli spazi di lavoro dei funzionari. La facciata dell'edificio contenente le sale di riunioni è prevista in calcestruzzo facciavista non strutturale con serramenti in legno e una protezione solare interna meccanica, necessaria per poche ore di irraggiamento diretto al mattino e per l'eventuale oscuramento delle sale.

Il piano terreno è caratterizzato dal portico pavimentato in pietra naturale ticinese e dalla completa vetratura dell'atrio. Nei cinque piani degli uffici è previsto l'uso di pavimenti sintetici. Le pareti lungo il corridoio saranno in calcestruzzo facciavista; le altre murature interne sono previste con finitura in gesso liscio mentre i muri perimetrali, contenenti i serramenti, verranno rivestiti in legno naturale. Al piano interrato i pavimenti saranno in calcestruzzo o in materiale sintetico. Una parte dei muri e dei plafoni rimarranno in calcestruzzo facciavista, dove necessario verranno isolati termicamente ed intonacati. Nelle sale di riunioni si farà uso di pareti con finiture in gesso nonché di rivestimenti in legno naturale.

Tutti i materiali sono stati scelti rispettando le direttive indicate nel rapporto di programmazione e anche attenendosi agli standard dell'Amministrazione Cantonale.

4.4 Struttura

La costruzione è prevista con una platea di fondazione per entrambe i blocchi dell'edificio che, in considerazione della spinta idrostatica dovuta alla falda, avrà uno spessore di 50 cm.

L'impermeabilizzazione dei piani interrati è garantita con la realizzazione di una "Vasca Bianca di tipo Permaton".

Blocco A

La struttura portante verticale del piano terreno è composta da pilastri di forma particolare, il "raster" portante principale ha un interasse di 10 m.

La soletta di copertura del piano terreno è stata concepita quale soletta a cassone.

La struttura portante verticale dei piani superiori è composta dalle pareti divisorie tra gli uffici ed il corridoio ed è eseguita in calcestruzzo armato. Per quanto riguarda invece le strutture perimetrali, i carichi vengono ripresi da colonne in acciaio tipo RHS inglobate nel rivestimento della facciata.

Le solette di copertura dei piani superiori sono realizzate in calcestruzzo armato con uno spessore di 25 cm.

La struttura della facciata che funge da frangisole è eseguita in parte in calcestruzzo armato gettato in opera e in parte in elementi prefabbricati.

La stabilità alle forze del sisma è garantita in parte dai pilastri situati al piano terreno e principalmente dai due corpi scala che riportano gli sforzi dalle diverse solette alla fondazione.

Blocco B

La struttura portante verticale è composta da pareti in calcestruzzo armato di spessore variabile e dal nucleo contenente l'ascensore. Le pareti perimetrali, non strutturali, risultano faccia-vista.

Le solette di copertura dei piani superiori sono realizzate in calcestruzzo armato con uno spessore di 20 cm. L'appoggio perimetrale è garantito tramite l'utilizzo di elementi speciali termo-isolanti.

4.5 Impianti

L'edificio è dotato di un sistema di automazione che controlla e supervisiona gli impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione, oltre a tutti i sottosistemi presenti nell'edificio.

Nell'impianto si possono modificare, in modo molto semplice, i parametri di regolazione e gli orari di funzionamento secondo le esigenze degli utenti.

a) Impianto di riscaldamento

La centrale di riscaldamento/raffreddamento e di ventilazione è situata nel locale tecnico al piano tetto. La scelta del concetto delle macchine di produzione caldo/freddo è stata dettata dalle esigenze legate alla produzione del freddo, la cui potenza supera di circa il 100% quella relativa alla produzione del calore.

Quale energia primaria per la produzione di calore rispettivamente di freddo, si è optato per l'aria esterna (pompa di calore aria acqua).

b) Impianto di raffreddamento

Malgrado le varie misure costruttive, logistiche e gestionali adottate per limitare i carichi termici solari ed interni, non è possibile - come in ogni stabile amministrativo - garantire ovunque il benessere termico estivo ($t_i < 26^\circ\text{C}$). Ciò vale soprattutto per le sale riunioni e per la sala conferenze dove sono possibili delle elevate concentrazioni di persone per lunghi periodi. In questi spazi si prevede la produzione del freddo attraverso il funzionamento reversibile della pompa di calore.

c) Distribuzione del calore, del freddo e ventilazione

La distribuzione del caldo e del freddo negli uffici avviene tramite pannelli radianti (tecnica di climatizzazione per irraggiamento) applicati al soffitto e con funzione termoattiva della soletta massiccia e l'immissione dell'aria. Il pannello radiante funziona con temperature d'esercizio basse. Non è previsto un riscaldamento nella zona della facciata, dato che il valore U delle finestre è 1.1 e della parete 0.2 W/m²K. L'aria in immissione viene introdotta tramite un pannello perforato la portata per ogni pannello è 30 m³/h. L'aria in immissione viene trattata da monoblocchi centralizzati situati sul tetto.

4.6 Minergie

Conformemente agli indirizzi adottati dallo Stato in materia di uso dell'energia, il nuovo stabile amministrativo 3 sarà consono allo standard Minergie.

I seguenti parametri progettuali consentono di ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio, favorendo quindi l'adempimento dei requisiti Minergie e quindi un'utilizzazione intelligente dell'energia.

- ottimo fattore forma A/SRE;
- elevato isolamento termico esterno;
- ottima inerzia termica;
- buona protezione solare;
- ottima illuminazione naturale.

4.7 Impianto fotovoltaico

Lo stabile sarà pure dotato di un impianto fotovoltaico integrato nel manto impermeabile del tetto dell'edificio principale per una superficie di ca. 520 mq (superficie netta 400 mq). La produzione di energia elettrica di tale impianto sarà di ca. 20'000 kWh/anno che corrisponde a ca. il 4% del consumo annuo dell'intero stabile.

Anche in questo caso si tenta di promuovere, attraverso la realizzazione di importanti impianti, la produzione di energia elettrica con fonte rinnovabile.

5. DETTAGLIO INVESTIMENTI

5.1 Nuovo stabile amministrativo 3

L'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3 segue la procedura della gestione progetti d'investimento conformemente alla RG 1257 del 20 marzo 2002.

Il preventivo di spesa dettagliato, allestito sulla base delle proposte di aggiudicazione, quantificabili in ca. l'80% delle opere da eseguire, è di 39'820'000.-- franchi e rispetta il tetto massimo di spesa fissato nel Rapporto di programmazione del 30 aprile 2004 (39'950'000.-- franchi).

Nello specifico:

Pos.	CCC	Parziale Fr.	Totale Fr.
SL	SL		
0	Fondo	185'000	
01	Acquisizione fondo	185'000	
1	Lavori preliminari	939'600	
10	Rilievi, prospezioni geognostiche	35'000	
11	Sgombero, preparazione del terreno	205'600	
12	Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie	680'000	
19	Onorari	19'000	
2	Edificio	27'663'300	
20	Fossa	339'000	
21	Costruzione grezza 1	9'723'900	
22	Costruzione grezza 2	1'389'800	
23	Impianti elettrici	2'618'200	
24	Impianti RVC	3'866'600	
25	Impianti sanitari	872'600	
26	Impianti di trasporto	297'000	
27	Finiture 1	2'834'000	
28	Finiture 2	2'817'200	
29	Onorari	2'905'000	

3	Attrezzature d'esercizio	208'000	
33	Impianti elettrici	208'000	
4	Lavori esterni	1'801'000	
40	Sistemazione del terreno	155'000	
41	Costruzione grezza finiture	803'000	
42	Giardini	515'000	
44	Impianti	108'000	
46	Piccoli tracciati	220'000	
5	Costi secondari e costi transitori	2'707'600	
51	Autorizzazioni, tasse	205'000	
52	Campioni, modelli e riproduzione documenti	160'000	
57	Imposta sul valore aggiunto (IVA)	2'342'600	
9	Arredamento	4'868'000	
904	Arredo mobile	3'808'700	
905	Economato	421'900	
906	Attrezzature di pulizia	35'000	
907	Traslochi	250'000	
909	Segnaletica	87'400	
92	Tessili	215'000	
98	Decorazione artistica	50'000	
	Sub. totale 1 Fr.		38'372'500
	Adattamento spazi sedi transitorie	177'600	
	Traslochi sedi transitorie	50'000	
	Ripristino stabili in affitto	60'900	
	Sub. totale 2 Fr.		288'500
CSI			
	Traslochi iniziali per apertura cantiere	83'500	
	Ripristino stabili da riconsegnare	67'800	
	Installazioni varie	251'400	
	Attrezzature (Centralina telefonica, apparecchi e fotocopiatrici)	750'000	
	Sub totale 3 Fr.		1'152'700
	Totale Fr.		39'813'700
	Totale arrotondato Fr.		39'820'000

Per quanto concerne la valutazione dei costi del CSI non sono stati considerati importi per PC e nuove stampanti in quanto verranno utilizzati quelli già esistenti.

L'investimento totale di cui sopra, oltre a quanto previsto nel Rapporto di programmazione del 30 aprile 2004 comprende pure:

- la sistemazione e il prolungamento del camminamento a lato del torrente "Dragonato". Dopo la concessione del credito di costruzione da parte del Gran Consiglio, si intraprenderanno le trattative con il Comune di Bellinzona per un' eventuale partecipazione ai costi per questo genere di intervento.
- i costi derivanti dalle opere di competenza del Centro sistemi informativi (CSI);
- l'impianto fotovoltaico.

Di seguito i valori referenziali riferiti al capitolo 2 (CCC):

Valori referenziali (SIA 416)	Stabile amministrativo 3 a Bellinzona
Fr. / mc	542
Fr. / mq	2820
Fr. / posto lavoro	69'096

(importi IVA esclusa)

5.2 Sedi transitorie per gli uffici della Divisione delle costruzioni durante la fase dei lavori

Come già accennato in precedenza, la costruzione del nuovo stabile amministrativo 3 richiederà la demolizione dei prefabbricati F e G di Via Ghiringhelli.

Una parte dei funzionari attualmente insediati in questi stabili (ca. 30), dovranno provvisoriamente essere trasferiti ed andranno ad occupare in modo maggiormente razionale alcuni locali all'interno del medesimo quartiere, ed i rimanenti negli stabili di Via Baragge a Giubiasco e di Tenero (località Mappo) ora utilizzato dalla Direzione lavori del sopraceneri della DC.

Opere edili per la sistemazione e l'adattamento degli spazi e completamento dell'arredo (compreso smontaggio e stoccaggio compactus archivio passivo pref. F e G)	177'600
Traslochi	50'000
Attrezzature ed installazioni telematiche (CSI)	83'500
Totale arrotondato Fr.	311'000

6. CORRISPONDENZA CON LE LD E IL PF

Questa proposta è conforme a quanto previsto dalle linee direttive e al piano finanziario (PFI settore 11 Amministrazione generale: posizione 111 063 9 sulla RIN 100638 e verrà in seguito trasferito 35'480'300.-- franchi all'elemento WBS 941 59 3425 della Sezione della logistica e 1'152'700.-- franchi all'elemento WBS 951 50 1211 del Centro sistemi informativi).

7. CONSEGUENZE FINANZIARIE

7.1 Investimenti

La spesa per la costruzione del nuovo stabile amministrativo 3 valutata in 39'820'000.-- franchi (cfr. cap. 5.1.1), alla quale va dedotto il credito di progettazione (messaggio governativo n. 5282 del 9 luglio 2002) di 3'187'000.-- franchi, si riferisce ai costi di costruzione, arredamento, economato, informatica e telefonia, traslochi, attrezzature di pulizia del nuovo stabile amministrativo e ai costi di adattamento delle sedi transitorie che dovranno accogliere per tutta la durata dei lavori alcuni Servizi della Divisione delle costruzioni attualmente situati in Via Ghiringhelli a Bellinzona.

7.2 Incidenza sulla gestione corrente

I costi di esercizio diretti (esclusa la manutenzione ordinaria) del nuovo stabile che comprendono: riscaldamento, consumo energia elettrica, consumo acqua potabile, tasse canalizzazioni, tasse rifiuti, abbonamenti di manutenzione e costi di pulizia, sono quantificabili in ca. 345'000.-- franchi annui, dai quali vanno dedotti gli attuali costi di esercizio, di ca. 245'000.-- franchi, riferiti alle locazioni e agli stabili di proprietà dello Stato, che verranno riconsegnati o rispettivamente demoliti e nei quali sono attualmente ubicati gli uffici del Dipartimento del territorio che troveranno sede nel nuovo stabile amministrativo 3.

Un' ulteriore deduzione dei costi d'esercizio relativi al nuovo stabile, stimabili in ca. 100'000.-- / 150'000.-- franchi/anno potrà avvenire con l'occupazione (da parte di Servizi

attualmente in locazione) degli spazi di proprietà dello Stato (SA2 in viale S. Franscini 17, stabile ex Andreazzi in via Lugano 23 e stabile in via Baragge a Giubiasco) che verranno a liberarsi con il trasferimento dei Servizi del Dipartimento del territorio nel nuovo stabile amministrativo 3.

Ne consegue che, ad operazione ultimata, i costi di esercizio diretti del nuovo stabile amministrativo 3 andranno a pareggiarsi o addirittura ridursi rispetto alla situazione attuale. (cfr. allegato 5)

7.3 Incidenza sul personale

La proposta non comporta aumento di personale. Tuttavia per le incombenze di gestione tecnica dell'edificio (DFE) rispettivamente di ricezione, messaggeria e stamperia centralizzata (DT), i Dipartimenti direttamente interessati dovranno reperire al loro interno le necessarie risorse.

8. PROCEDURA E TERMINI DI ESECUZIONE

Sulla scorta dei programmi lavori delle proposte di delibera, in linea di principio si possono indicare i seguenti termini dopo la ratifica del presente Messaggio governativo.

- preparazione sedi transitorie, traslochi e demolizione Prefabbricati F e G: 4 mesi
- inizio lavori:
installazione di cantiere e scavo generale 2 mesi
- costruzione: 38 mesi
- consegna nuovo stabile amministrativo 3:
traslochi 3 mesi
- demolizione Prefabbricato E e sistemazione esterna: 3 mesi

L'approvazione del presente Messaggio governativo entro la fine del mese di maggio 2009 permetterà, a fronte dei termini summenzionati, la consegna dell'opera la metà del 2013.

9. PIANIFICAZIONE LOGISTICA INDICATIVA DOPO L'EDIFICAZIONE DEL NUOVO STABILE AMMINISTRATIVO 3

Come già indicato nel cap. 1.2 l'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3 permetterà di liberare numerosi spazi in proprietà dello Stato.

Sono stati valutati da parte dei Servizi preposti alcuni scenari di occupazione degli spazi summenzionati da Servizi attualmente insediati in stabili in affitto.

A dipendenza dello scenario scelto, e condiviso con i Servizi interessati, l'ordine di grandezza del risparmio sulle locazioni si situa attorno ai 300'000.-- / 400'000.-- franchi/anno.

In sostanza, ad operazione conclusa, lo Stato potrà rinunciare complessivamente a ca. 850'000.-- / 950'000.-- franchi/anno escluse le spese accessorie di cui:

- 527'000.-- franchi/anno con la consegna del nuovo stabile amministrativo 3 (cfr. cap. 1.2);
- 300'000.-- / 400'000.-- franchi/anno dopo l'occupazione degli spazi lasciati liberi dai Servizi del Dipartimento del territorio che si insedieranno nel nuovo stabile amministrativo 3.

I costi relativi ai trasferimenti legati all'occupazione degli spazi che si libereranno dopo la consegna del nuovo stabile amministrativo 3 (sistemazione e adattamento degli spazi, arredamento, traslochi etc.), saranno oggetto di un Messaggio governativo specifico così come il risanamento energetico dello Stabile amministrativo 2.

10. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto e delle motivazioni contenute nella precedente richiesta del credito di progettazione (Messaggio governativo no. 5282 del 9 luglio 2002) la concessione del credito di costruzione è un passo indispensabile per un'adeguata e funzionale collocazione dei Servizi del Dipartimento del territorio molti dei quali, oggi, sono sparsi in edifici di proprietà privata.

In considerazione di tali argomentazioni vi chiediamo di approvare il disegno di decreto legislativo concernente la richiesta del credito citato.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Borradori

Il Cancelliere, G. Gianella

Documentazione allegata:

1. Piano planimetrico permuta Stato (mappali 772, 2742, 4212 e 4223) - Cassa pensioni dello Stato (mappale 4618)
2. Piano planimetro schematico del quartiere di Via Ghiringhelli, Bellinzona
3. Piano schematico area di cantiere
4. Piani di progetto del nuovo stabile amministrativo 3
5. Schede ricapitolative costi di gestione e investimento

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la richiesta di un credito di 36'633'000.-- franchi per l'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3 a Bellinzona

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 16 dicembre 2008 n. 6156 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È concesso un credito complessivo di 36'633'000.-- franchi per l'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3, così suddiviso:

35'480'300.-- franchi per la Sezione della logistica

1'152'700.-- franchi 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 (costruzione, arredamento fisso e mobile, cablaggio, segnaletica esterna ed interna, attrezzatura d'economato e di pulizia e ripristino stabili in affitto per le opere edili), Centro sistemi informativi (attrezzature, installazioni telematiche e ripristino stabili in affitto per le opere di loro competenza, parti attive etc.)

Articolo 3

Il credito è adeguato automaticamente al rincaro a decorrere dalla data di inoltro delle offerte, rispettivamente dall'allestimento del preventivo per le opere che non sono ancora state oggetto di concorso.

Articolo 4

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.