

15.039

**Messaggio
concernente gli immobili del DFF per il 2015
(Messaggio 2015 sugli immobili del DFF)**

del 20 maggio 2015

Onorevoli presidenti e consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, un disegno di decreto federale semplice concernente gli immobili del DFF per il 2015.

Gradite, onorevoli presidenti e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

20 maggio 2015

In nome del Consiglio federale svizzero:

La presidente della Confederazione, Simonetta Sommaruga
La cancelliera della Confederazione, Corina Casanova

Compendio

Con il presente messaggio il Consiglio federale propone di approvare un decreto federale semplice concernente un credito complessivo «Costruzioni civili» di 165,4 milioni di franchi nonché un credito complessivo «Locazioni» di 88,1 milioni di franchi presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL).

Credito complessivo «Costruzioni civili»

Il credito complessivo «Costruzioni civili» di 165,4 milioni di franchi è ripartito in tre crediti d'impegno come segue:

Seoul, costruzione della nuova cancelleria e della nuova residenza

Utenti: Direzione delle risorse del Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE)
«Costruzioni civili»: 15,4 milioni di franchi
Progetto n. 3794.008; n. 2.1 del messaggio

Le costruzioni presenti nell'area dell'ambasciata sono ormai giunte alla fine del loro ciclo di vita e non soddisfano più i requisiti posti alle rappresentanze svizzere. Inoltre, a seguito del notevole sviluppo urbano del quartiere, sarebbero necessari importanti lavori di adeguamento per continuare a garantire lo svolgimento regolare delle attività della rappresentanza e la sua sicurezza.

Per questa ragione l'UFCL ha indetto nell'estate 2012 un concorso di progetti in vista della ristrutturazione completa della rappresentanza.

Si prevede di riunire sotto lo stesso tetto tutti i servizi diplomatici e consolari come pure la residenza e le altre unità della rappresentanza svizzera, al fine di sfruttare le sinergie.

La nuova costruzione dovrà essere funzionale e prestigiosa per rispondere alle necessità degli utenti e integrarsi in modo armonioso nel contesto urbano. Sarà concepita mirando al massimo utilizzo delle energie rinnovabili.

Il credito d'impegno necessario è stato calcolato sulla base del progetto e del preventivo e ammonta a 15,4 milioni di franchi.

Credito quadro «Amministrazione civile della Confederazione»

Utenti: Amministrazione civile della Confederazione in Svizzera e rappresentanze svizzere all'estero
«Costruzioni civili»: 100 milioni di franchi
Progetto n. 620.2016; n. 2.2 del messaggio

Il credito quadro di 100 milioni di franchi richiesto sarà ripartito in crediti d'impegno per il portafoglio immobiliare dell'UFCL. Fanno parte del portafoglio anche gli immobili destinati all'adempimento dei compiti dell'Amministrazione

federale civile, dell'Assemblea federale e dei Servizi del Parlamento, dei Tribunali federali, delle rappresentanze della Confederazione all'estero e delle commissioni extraparlamentari.

Le Camere federali saranno informate anche sulle singole cessioni e sull'utilizzazione del credito quadro nell'ambito del consuntivo annuale dello Stato mediante la documentazione complementare «Stato dei crediti d'impegno dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica».

Credito quadro «Nuovi centri della Confederazione per la Segreteria di Stato della migrazione»

Utenti: Segreteria di Stato della migrazione (SEM)
«Costruzioni civili»: 50 milioni di franchi
Progetto n. 420.2016; n. 2.3 del messaggio

La realizzazione dei centri della Confederazione necessari per il riassetto del settore dell'asilo richiede grandi investimenti. In questo modo sarà possibile conseguire i risparmi prefissati e accelerare le procedure d'asilo. L'obiettivo è collocare complessivamente 5000 richiedenti l'asilo nei centri della Confederazione e concludere al loro interno il 60 per cento circa delle procedure. La revisione della legge sull'asilo è attualmente dibattuta in Parlamento. Affinché i progetti possano essere attuati rapidamente, i nuovi centri della Confederazione sono già in fase di pianificazione e preparazione. Il credito quadro di 50 milioni di franchi richiesto sarà ripartito in crediti d'impegno per i nuovi centri della Confederazione della SEM.

Le Camere federali saranno informate anche sulle singole cessioni e sull'utilizzazione del credito quadro nell'ambito del consuntivo annuale dello Stato mediante la documentazione complementare «Stato dei crediti d'impegno dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica».

Credito complessivo «Locazioni»

Il credito complessivo «Locazioni» di 88,1 milioni di franchi è ripartito in due crediti d'impegno come segue:

Lucerna, Schweizerhofquai 6, proroga del contratto di locazione

Utenti: Tribunale federale
«Locazione per il Tribunale federale, sede di Lucerna»: 10,5 milioni di franchi
n. 4.1 del messaggio

Per poter svolgere il suo ruolo e adempiere a tutti i suoi compiti, il Tribunale federale ha modificato la propria organizzazione interna. Costituito in origine da una sola camera, si compone ora di sette corti: due corti di diritto civile, due corti di diritto pubblico, una corte di diritto penale e due corti di diritto sociale. Il Tribunale federale ha sede a Losanna; le due corti di diritto sociale sono ubicate a Lucerna.

Il Tribunale federale ha deciso di chiarire la questione concernente la propria sede nel quadro della revisione in corso della legge sul Tribunale federale. La sede di Lucerna sarà mantenuta finché verrà deciso un eventuale raggruppamento.

Il Tribunale federale di Losanna continua dunque ad aver bisogno dei locali dello Schweizerhofquai 6 a Lucerna per entrambe le corti di diritto sociale. È pertanto necessario prorogare il contratto di locazione per questi locali.

La pigione ammonta a 10,5 milioni di franchi per una durata di locazione di cinque anni.

Posieux, Tioleyre 4, contratto di locazione

Utenti: Agroscope, Istituto delle scienze alimentari (ISA)
«Locazione per Agroscope ISA»: 77,6 milioni di franchi
n. 4.2 del messaggio

Nel 2008 il Cantone di Friburgo e la Confederazione hanno avviato le trattative per un raggruppamento dell'Istituto delle scienze alimentari (ISA) nella sede dell'Istituto delle scienze della produzione animale (IPA), a Posieux (Comune di Hauterive). Nel luglio 2010, il Consiglio di Stato friburghese ha sottoposto alla Confederazione un'offerta in cui il suo Cantone si impegna a realizzare la costruzione dei locali necessari a tale raggruppamento. Pertanto, nel novembre 2011 il capo del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) ha deciso di trasferire le attività dell'ISA nella sede di Posieux, che a partire dal 2018 accoglierà 170 collaboratori di Köniz-Liebefeld.

Per attuare questo progetto, il Cantone di Friburgo ha proposto di realizzare l'edificio necessario e di affittarlo a lungo termine alla Confederazione.

La pigione ammonta a 77,6 milioni di franchi per una durata di locazione di 25 anni.

Messaggio

1 Situazione iniziale

1.1 Osservazioni generali

Politica immobiliare generale

L'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) applica una politica immobiliare che privilegia il mantenimento del valore e della funzione del portafoglio immobiliare di cui si occupa, con un valore d'acquisto pari a circa 6,3 miliardi di franchi. A tale scopo utilizza una parte sostanziale dei crediti a preventivo disponibili.

Collaborazione con i privati («Partenariato pubblico-privato», PPP)

In vista della gara d'appalto, per il presente progetto è stata esaminata la possibilità di una collaborazione contrattualmente regolata e a lungo termine con partner privati, al pari di quella prevista nell'articolo 52a dell'ordinanza del 5 aprile 2006¹ sulle finanze della Confederazione (OFC). I risultati di questo esame sono esposti nei numeri 2.1.4 e 2.2.4.

Economicità

L'economicità è un parametro impiegato per valutare se le risorse sono gestite in modo efficace ed efficiente. In generale è definito come il rapporto tra il risultato ottenuto e i mezzi impiegati per conseguirlo. Si esamina se è raggiunto il rapporto più favorevole a lungo termine tra lo scopo perseguito e i mezzi impiegati.

Laddove possibile si applica la procedura dinamica basata sul metodo del valore attuale netto che consiste nel calcolare un valore del capitale al momento dell'investimento tramite una stima dei costi e dei redditi generati durante il periodo considerato. Conformemente a quanto stabilito dall'Amministrazione federale delle finanze (AFF), il tasso di attualizzazione è calcolato a partire da un tasso di interesse sul capitale, attualmente pari al 2,5 per cento.

1.2 Gestione dei progetti edilizi

I grandi progetti di costruzione richiedono spesso lunghe procedure di pubblicazione e approvazione conformemente alla legislazione edilizia, la cui durata non è mai prevedibile a causa di eventuali reclami e ricorsi. Ne possono risultare ritardi di diversi mesi o addirittura anni. Per permettere all'UFCL di disporre di un margine di manovra sufficientemente ampio e poter contrarre impegni finanziari nei confronti di terzi, occorrono corrispondenti crediti d'impegno.

Il presente messaggio sugli immobili riguarda, nello specifico, crediti d'impegno per progetti di costruzione i cui lavori di preparazione devono essere avviati ora affinché, da un lato, le costruzioni siano pronte al momento giusto e, dall'altro, i compiti

¹ RS 611.01

possano essere adempiuti in conformità con l'ordinanza del 5 dicembre 2008² sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC).

La realizzazione dei progetti di costruzione non dipende però soltanto dai crediti d'impegno e dai relativi permessi di costruzione, ma anche dai crediti a preventivo disponibili.

I costi per gli studi preliminari e la progettazione delle costruzioni oggetto del presente messaggio sugli immobili sono stati ripartiti tra i crediti quadro approvati in precedenza, conformemente all'articolo 28 capoverso 5 OILC.

2 Credito complessivo «Costruzioni civili»

2.1 Seoul, costruzione della nuova cancelleria e della nuova residenza

Utenti: Direzione delle risorse del Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE)
«Costruzioni civili»: 15,4 milioni di franchi
Progetto n. 3794.008

2.1.1 Situazione iniziale

La parcella dell'ambasciata svizzera è situata nel quartiere Seodaemun-gu, nel centro di Seoul, ed è stata acquistata nel 1975. L'edificio della residenza risale al 1969, mentre quello della cancelleria era stato realizzato nel 1982.

Da allora la Corea del Sud ha registrato uno sviluppo economico ininterrotto e ha rafforzato i legami – soprattutto economici – con la Svizzera. I locali dell'ambasciata non erano stati adattati a questa evoluzione.

Gli edifici erano ormai giunti alla fine del loro ciclo di vita. Si sarebbero dovuti risanare con grande dispendio di mezzi e adattare ai cambiamenti in corso nel quartiere per continuare a garantire lo svolgimento regolare delle attività di questa rappresentanza e la sua sicurezza. Per questo motivo, nel 2014 la residenza è stata demolita contemporaneamente a tutti gli edifici circostanti. La sede provvisoria della cancelleria e della residenza si trova in due oggetti in locazione.

2.1.2 Descrizione del progetto

Osservazioni generali

Sulla parcella dell'ambasciata verrà edificata una nuova costruzione che accoglierà tutti i servizi diplomatici e consolari della Confederazione.

² RS 172.010.21

Concorso di progetti

Sulla base di un concorso organizzato nel 2012, l'UFCL e il Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE) hanno fatto elaborare un progetto durevole che soddisfa tutti i requisiti posti alle rappresentanze svizzere.

L'edificio progettato si inserisce in maniera discreta nel suo ambiente ed è stato concepito in modo da poter ospitare tutte le unità amministrative della rappresentanza svizzera. A pianta circolare, la costruzione è organizzata intorno a un cortile interno che può essere utilizzato per i ricevimenti. I diversi settori della rappresentanza sono costituiti dalla cancelleria, accessibile dalla strada, dalle sale di ricevimento, direttamente collegate al cortile interno, e dalla residenza, da cui si accede a un giardino privato.

La volumetria e l'architettura danno l'impressione di unità, lasciando scorgere nel contempo i diversi settori della rappresentanza. Tale unità è dovuta soprattutto alla pensilina che, sul lato del cortile, copre i passaggi che collegano l'interno e l'esterno.

Destinazione dei locali

Il progetto prevede una trentina di posti di lavoro destinati alla direzione della missione, ai servizi diplomatici e consolari e ad altre unità come lo Swiss Business Hub o Svizzera Turismo. A questi si aggiungono la residenza e le sale di ricevimento. Al piano interrato c'è inoltre un garage.

La residenza si compone di diversi locali di rappresentanza per piccoli ricevimenti, dell'appartamento privato dell'ambasciatore nonché dei locali di servizio. Si articola in due settori dotati ciascuno di un accesso distinto: l'atrio di accoglienza, che dà sul cortile interno, e l'abitazione privata, da cui si accede direttamente al giardino. I locali di servizio sono situati sotto l'atrio di accoglienza.

Anche la cancelleria è suddivisa in due settori. Il primo comprende gli uffici ripartiti su tre livelli: i servizi diplomatici al primo piano, la sezione consolare al piano terreno rialzato e altri servizi al piano terreno ribassato. Il secondo settore include l'atrio, collegato con una sala multiuso che consente a diversi utenti di organizzarvi eventi ufficiali. L'ingresso principale come pure l'ingresso per i visitatori della sezione consolare sono separati dall'ingresso per il personale.

Sotto il cortile interno si trova un garage concepito per 15 veicoli, accessibile attraverso una rampa. I locali tecnici, i depositi e il rifugio della protezione civile prescritti dal Servizio federale di sicurezza sono situati nel piano interrato.

Norme

Il programma dei locali e le superfici utili per la cancelleria e la residenza sono conformi allo standard definito per le costruzioni all'estero.

Si applicano sia le norme vigenti in Svizzera sia quelle vigenti nel Paese ospitante.

Problematiche particolari

I lavori di costruzione nel quartiere in cui è situata l'ambasciata sono iniziati nel 2014 e si protrarranno presumibilmente fino al 2017 o al 2018. Questo periodo dev'essere sfruttato per realizzare il nuovo edificio.

Il progetto tiene conto delle condizioni climatiche della Corea del Sud. Nella misura del possibile si farà uso di energie rinnovabili ricorrendo a sonde geotermiche, a pompe di calore e a pannelli solari per la produzione di acqua calda come pure a impianti fotovoltaici e al recupero di acqua piovana.

2.1.3 Scadenze

È previsto il seguente calendario:

- preparazione dell'esecuzione 2016
- esecuzione 2017 e 2018
- messa in esercizio 2018

Sono fatti salvi i differimenti delle scadenze non prevedibili quale conseguenza di opposizioni e ricorsi nel quadro delle procedure di pubblicazione e approvazione conformemente al diritto pianificatorio ed edilizio o nell'ambito di gare per l'appalto dei lavori nonché in seguito a eventuali riduzioni dei crediti a preventivo.

2.1.4 Ripercussioni finanziarie

Economicità

Poiché la Corea del Sud è fra i suoi partner commerciali più importanti, la Svizzera necessita di una rappresentanza adeguata in questo Paese. Riunendo sotto lo stesso tetto tutti gli attori svizzeri è possibile sfruttare sinergie interessanti e ottimizzare i processi all'interno dell'ambasciata, come per esempio l'organizzazione di eventi ufficiali. Per tali eventi non sarà più necessario la locazione di altri locali.

Il fatto che la parcella sia situata nel centro della città e che tutti i servizi di rappresentanza siano raggruppati nello stesso luogo costituisce un fattore economico fondamentale. I brevi tragitti da percorrere consentono di spostarsi senza perdere tempo, un vantaggio inestimabile in una grande città. Contrariamente a molti altri quartieri della città, quello dell'ambasciata è inoltre ben servito dai trasporti pubblici.

Un'analisi del mercato immobiliare locale ha rivelato che nel centro della città gli edifici da affittare sono rarissimi, inadeguati e molto costosi. Per di più sono in cattivo stato e l'utilizzo di energie rinnovabili è molto limitato. Gli edifici in locazione originano pertanto spese d'esercizio elevate.

Partenariato pubblico-privato

Alcune verifiche hanno dimostrato che – considerati i requisiti in materia di sicurezza, il carattere rappresentativo dell'edificio e lo scarso margine di manovra per soluzioni alternative – un bando di partenariato pubblico-privato con la partecipazione finanziaria di terzi non è pertinente. Vincolarsi a lungo termine con i partner contrattuali è peraltro poco indicato anche in un'ottica geopolitica.

Costi d'esercizio

I costi d'esercizio annui sono stati stimati a 105 500 franchi; il calcolo si basa sul prezzo di 29,80 franchi per m² di superficie di piano.

Costi d'investimento

I costi d'investimento includono tutte le misure necessarie per la realizzazione del progetto. Non sono compresi i costi straordinari o imprevedibili.

In base al preventivo dei costi ($\pm 10\%$) per il progetto, le spese sono stimate come segue:

	CHF
– Costi dell'opera	12 900 000
– Equipaggiamento iniziale	1 100 000
– Totale intermedio	14 000 000
– Grado d'imprecisione dei costi 10 %	1 400 000
Credito d'impegno complessivo	15 400 000

Indice dei prezzi dell'OCSE (MEI), Corea

Indice: dicembre 2014: 100,3 (base gennaio 2014: 100)³

2.2 Credito quadro «Amministrazione civile della Confederazione»

Utenti: Amministrazione civile della Confederazione in Svizzera e rappresentanze svizzere all'estero
«Costruzioni civili»: 100 milioni di franchi
Progetto n. 620.2016

2.2.1 Cessioni di importi del credito quadro richiesto

Fanno parte del portafoglio immobiliare dell'UFCL gli immobili destinati all'adempimento dei compiti dell'Amministrazione federale civile, dell'Assemblea federale e dei Servizi del Parlamento, dei Tribunali federali, delle rappresentanze della Confederazione all'estero e delle commissioni extraparlamentari. Le cessioni di importi destinati al settore della gestione di immobili dell'UFCL possono essere descritte come segue:

- costruzione e trasformazione di edifici, manutenzione e recupero, misure di sicurezza, impianti d'alimentazione d'emergenza, di comunicazione e satellitari ecc. sino a 10 milioni di franchi;
- tutti gli acquisti non pianificabili e urgenti di immobili e i relativi risanamenti nonché adeguamenti edilizi;
- equipaggiamento iniziale di nuove costruzioni o di stabili di recente acquisizione e delle nuove postazioni di lavoro;

³ Determinante per il calcolo di un eventuale rincarico.

- studi preliminari, accertamenti preliminari, studi di fattibilità, perizie, prestazioni di consulenti esterni ecc.;
- studi per progetti preliminari e progetti di costruzione;
- riserve finora non esposte apertamente e imprecisione dei costi in tutti i progetti di costruzione coperti tramite questo credito quadro;
- costi supplementari dovuti al rincaro o alle variazioni monetarie in tutti i progetti di costruzione dei messaggi precedenti compreso il messaggio 2013 sugli immobili del DFF⁴ (cfr. nel n. 7.1.3 il disciplinamento applicabile ai nuovi progetti di costruzione);
- danni non assicurati a immobili;
- costi non quantificabili in seguito a situazioni di mercato speciali, nel caso di progetti all'estero.

L'ammontare del credito quadro chiesto è esaminato ogni anno tenendo conto della pianificazione pluriennale degli investimenti. Il credito quadro di 100 milioni di franchi richiesto sarà ripartito in crediti d'impegno per il portafoglio immobiliare dell'UFCL.

2.2.2 Informazione sulla cessione di crediti d'impegno

Le Camere federali saranno informate tra l'altro anche sulle singole cessioni e sull'utilizzazione del credito quadro nell'ambito del consuntivo dello Stato mediante la documentazione complementare «Stato dei crediti d'impegno dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica».

2.2.3 Ripercussioni finanziarie

Costi d'investimento

Sulla base dei progetti necessari e urgenti previsti è chiesto il credito quadro seguente:

Credito quadro «Amministrazione civile della Confederazione» di 100 milioni di franchi

2.3 Credito quadro «Nuovi centri della Confederazione per la Segreteria di Stato della migrazione»

Utenti: Segreteria di Stato della migrazione (SEM)
 «Costruzioni civili»: 50 milioni di franchi
 Progetto n. 420.2016

⁴ FF 2013 2875

2.3.1 Cessioni di importi del credito quadro richiesto

Il Parlamento ha incaricato il Consiglio federale di sottoporgli un progetto di legge volto ad attuare il rapporto sulle misure di accelerazione nel settore dell'asilo redatto nel 2011 dal Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP). L'obiettivo del riassetto del settore dell'asilo è accelerare le procedure d'asilo e fare in modo che la maggior parte di esse (60 %) sia conclusa, con decisione passata in giudicato, nei centri della Confederazione. Il disegno di legge e il messaggio sono stati adottati dal Consiglio federale il 3 settembre 2014⁵. Nel messaggio vengono espressamente menzionati gli investimenti iniziali necessari. Il progetto è attualmente oggetto di dibattiti parlamentari.

In occasione delle due conferenze nazionali sull'asilo e in due dichiarazioni congiunte, la Confederazione, i Cantoni e i Comuni si sono pronunciati in modo unanime a favore dei parametri del piano per il riassetto del settore dell'asilo. Per poter adempiere i suoi compiti la Confederazione deve predisporre sei centri di procedura, circa nove centri di partenza e due centri speciali che possano accogliere un totale di 5000 richiedenti l'asilo. Il Consiglio federale ha iscritto la pianificazione dell'ubicazione dei nuovi centri della Confederazione nei suoi obiettivi per il 2015.

Il credito quadro è utilizzato innanzitutto per la progettazione e gli adeguamenti edilizi necessari per la realizzazione dei nuovi centri della Confederazione. Affinché i crediti corrispondenti siano presentati in modo trasparente, viene richiesto un credito quadro separato. Le cessioni per i nuovi centri della Confederazione della SEM sono destinate a finanziare:

- la costruzione e la trasformazione di edifici, la manutenzione e il recupero, le misure di sicurezza, gli impianti d'alimentazione d'emergenza, di comunicazione e satellitari ecc. sino a 10 milioni di franchi;
- tutti gli acquisti non pianificabili e urgenti di immobili e i relativi risanamenti nonché adeguamenti edilizi;
- l'equipaggiamento iniziale di nuove costruzioni o di stabili di recente acquisizione e delle nuove postazioni di lavoro;
- gli studi preliminari, gli accertamenti preliminari, gli studi di fattibilità, le perizie, le prestazioni di consulenti esterni ecc.;
- gli studi per progetti preliminari e progetti di costruzione;
- le riserve finora non esposte apertamente e l'imprecisione dei costi in tutti i progetti di costruzione coperti tramite questo credito quadro.

L'ammontare del credito quadro chiesto è esaminato ogni anno tenendo conto della pianificazione pluriennale degli investimenti. Il credito quadro di 50 milioni di franchi richiesto sarà ceduto sotto forma di crediti d'impegno destinati unicamente ai nuovi Centri della Confederazione per la SEM.

2.3.2 **Informazione sulla cessione di crediti d'impegno**

Le Camere federali saranno informate tra l'altro anche sulle singole cessioni e sull'utilizzazione del credito quadro nell'ambito del consuntivo dello Stato mediante la documentazione complementare «Stato dei crediti d'impegno dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica».

2.3.3 **Ripercussioni finanziarie**

Costi d'investimento

Sulla base dei progetti necessari e urgenti previsti è chiesto il credito quadro seguente:

Credito quadro «Nuovi centri della Confederazione per la Segreteria di Stato della migrazione» di 50 milioni di franchi

3 Ricapitolazione del credito complessivo «Costruzioni civili»

	CHF
Seoul, costruzione della nuova cancelleria e della nuova residenza Progetto n. 3794.008; <i>n. 2.1 del messaggio</i>	15 400 000
Credito quadro «Amministrazione civile della Confederazione» Progetto n. 620.2016; <i>n. 2.2 del messaggio</i>	100 000 000
Credito quadro «Nuovi centri della Confederazione per la SEM» Progetto n. 420.2016; <i>n. 2.3 del messaggio</i>	50 000 000
Credito complessivo «Costruzioni civili»	165 400 000

4 Credito complessivo «Locazioni»

4.1 Lucerna, Schweizerhofquai 6, proroga del contratto di locazione

Utenti: Tribunale federale
«Locazione per il Tribunale federale, sede di Lucerna»:
10,5 milioni di franchi

4.1.1 Situazione iniziale

Per poter svolgere il suo ruolo e adempiere tutti i suoi compiti, il Tribunale federale ha modificato la propria organizzazione interna. Costituito in origine da una sola camera, si compone ora di sette corti: due corti di diritto civile, due corti di diritto

pubblico, una corte di diritto penale e due corti di diritto sociale. Il Tribunale federale ha sede a Losanna; le due corti di diritto sociale sono ubicate a Lucerna.

Adottando la legge del 17 giugno 2005⁶ sul Tribunale federale (LTF), il Parlamento ha integrato il Tribunale federale delle assicurazioni nel Tribunale federale con effetto al 1° gennaio 2007. Attualmente, l'articolo 4 capoverso 2 LTF prevede che una o più corti del Tribunale federale abbiano sede a Lucerna. Il fatto che due sedi distino tre ore l'una dall'altra complica i compiti del Tribunale federale. Esso ha pertanto deciso di chiarire la questione relativa alla propria sede nel quadro della revisione in corso della LTF. La sede di Lucerna sarà mantenuta finché verrà deciso un eventuale raggruppamento. Poiché al momento mancano sia le basi giuridiche sia i locali necessari per una simile operazione, si propone di prorogare il contratto di locazione per la sede di Lucerna. Finché non si procederà a un raggruppamento, l'oggetto in locazione offre la flessibilità richiesta. Il Tribunale federale di Losanna continua dunque ad aver bisogno dei locali dello Schweizerhofquai 6 a Lucerna per entrambe le corti di diritto sociale.

4.1.2 Elementi principali del contratto di locazione

Dal 1° marzo 2001 la Confederazione, rappresentata dall'UFCL, prende in locazione l'immobile che appartiene alle Ferrovie federali svizzere (FFS). Il contratto si estingue il 28 febbraio 2016 e non prevede alcuna opzione di proroga. Le FFS propongono di concludere un nuovo contratto alle stesse condizioni:

- annotazione nel registro fondiario;
- diritto di prelazione;
- pigione invariata.

Durata del contratto di locazione

Le FFS propongono un nuovo contratto di locazione per una durata di cinque anni. Il contratto può essere prorogato due volte di ulteriori cinque anni.

Ampliamento della costruzione grezza

L'edificio è stato preso in locazione come costruzione grezza.

Sistemazioni specifiche al locatario

Le sistemazioni specifiche al locatario hanno avuto luogo prima del trasloco nel 2002.

Adeguamenti della pigione

Il contratto di locazione può essere adeguato ogni anno all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Spese accessorie

Le spese accessorie devono essere pagate in anticipo, in rate trimestrali e mediante fattura, per il primo giorno del mese che segue la ricezione della stessa. Le FFS

⁶ RS 173.110

effettuano un conteggio annuo sulla base delle loro spese effettive. La data di riferimento per tale conteggio è il 30 giugno.

4.1.3 Scadenze

L'entrata in vigore del nuovo contratto di locazione è prevista per il 1° marzo 2016.

4.1.4 Ripercussioni finanziarie

Costi di locazione

La pigione, spese accessorie comprese, ammonta a circa 2,1 milioni di franchi all'anno. È richiesto un credito d'impegno di 10,5 milioni di franchi per una durata di locazione di cinque anni.

	CHF
– Costi di locazione per il Tribunale federale, sede di Lucerna, per 5 anni	10 500 000
Credito d'impegno «Locazione per il Tribunale federale, sede di Lucerna»	10 500 000

Indice nazionale dei prezzi al consumo

Indice: novembre 2009: 115,8 (base maggio 1993: 100)⁷

4.2 Posieux, Tioleyre 4, contratto di locazione

Utenti: Agroscope, Istituto delle scienze alimentari (ISA)
«Locazione per Agroscope ISA»: 77,6 milioni di franchi

4.2.1 Situazione iniziale

Agroscope è il centro di competenza della Confederazione per la ricerca agronomica ed è aggregato all'Ufficio federale dell'agricoltura (UFAG). La ricerca contempla l'intera catena del valore della filiera agroalimentare, avendo come obiettivi un'agricoltura multifunzionale e competitiva, derrate alimentari di alta qualità per un'alimentazione sana e un ambiente incontaminato. Al contempo, l'istituto di ricerca si concentra sulle esigenze dei destinatari delle proprie prestazioni.

Agroscope si occupa di sei ambiti tematici, da cui derivano le sue aree di ricerca e i suoi compiti. La ricerca, coordinata tra le varie sedi e focalizzata su temi specifici, è il fulcro dell'attività di Agroscope, il cui operato viene valutato sulla base della prestazione complessiva nei sei ambiti tematici:

⁷ Determinante per il calcolo di un eventuale rincaro.

- intensivazione ecologica;
- risorse naturali;
- protezione del clima e cambiamento climatico;
- derrate alimentari, alimentazione;
- competitività;
- spazio rurale.

Dal 1° gennaio 2014 Agroscope gestisce quattro istituti, ciascuno dotato di una direzione propria:

- Istituto delle scienze della produzione vegetale (IPV);
- Istituto delle scienze della sostenibilità (ISS);
- Istituto delle scienze della produzione animale (IPA);
- Istituto delle scienze alimentari (ISA).

La sede di Posieux concerne fundamentalmente l'IPA e l'ISA. I principale settori di attività sono descritti brevemente di seguito.

La ricerca presso l'IPA, situato a Posieux, comprende tutte le attività che hanno come obiettivo la produzione sostenibile e competitiva di latte, carne e prodotti apicoli come base per prodotti sani, sicuri e di elevata qualità. Vi si aggiungono il sostegno alla tenuta e all'allevamento sostenibili di cavalli e la ricerca sui problemi legati alla protezione degli animali nell'ambito della detenzione di ruminanti e suini.

L'ISA, con sede a Liebfeld, contribuisce in modo significativo con le sue ricerche, lo scambio di conoscenze e le prestazioni di servizi a garantire alla popolazione un'alimentazione sicura, equilibrata e saporita che rispetti i principi dello sviluppo sostenibile e sia ricavata da prodotti freschi e lavorati di provenienza svizzera.

Nel 2008 il Cantone di Friburgo e la Confederazione hanno avviato le trattative per raggruppare i due istituti nella sede di Posieux (comune di Hauterive). Il raggruppamento delle attività dell'ISA e dell'IPA a Posieux facilita considerevolmente l'organizzazione, i processi e le sinergie in seno ad Agroscope.

Nel luglio 2010, il Consiglio di Stato friburghese ha sottoposto alla Confederazione un'offerta in cui il suo Cantone si impegna a realizzare la costruzione dei locali necessari a tale raggruppamento. È previsto di costruire il nuovo edificio destinato all'ISA direttamente accanto all'edificio che ospita l'IPA.

Il confronto fra la soluzione che consiste nel proseguire l'esercizio nella sede attuale dell'ISA e la soluzione del trasferimento di questo istituto nei nuovi locali a Posieux rivela che la seconda soluzione non comporta costi supplementari.

Pertanto, nel novembre 2011 il capo del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) ha deciso di trasferire le attività dell'ISA nella sede di Posieux, che a partire dal 2018 accoglierà 170 collaboratori di Köniz-Liebfeld.

Per attuare questo progetto, il Cantone di Friburgo ha proposto di realizzare l'edificio necessario e di affittarlo a lungo termine alla Confederazione.

4.2.2 Elementi principali del contratto di locazione

Si prevede di costruire il nuovo edificio su un fondo di proprietà della Confederazione. Il diritto di superficie necessario sarà concesso gratuitamente al Cantone di Friburgo per 25 anni. La durata potrà essere ridotta o prolungata di cinque anni al massimo.

Per la nuova costruzione è stato concordato con il Cantone di Friburgo un limite di spesa di 70 milioni di franchi. La pigione si basa su un reddito lordo fisso e invariabile – per tutta la durata del contratto di locazione – del 4,5 per cento dei costi d'investimento definitivi. Inoltre, il Cantone di Friburgo si farà carico per tre anni dei costi del capitale pari a un terzo degli investimenti. La riduzione della pigione che ne deriva è di 1 219 000 franchi.

Al momento dell'estinzione del contratto di diritto di superficie, in linea di principio l'edificio diventerà proprietà della Confederazione (riversione); al Cantone sarà accordato un diritto di prelazione. Il Cantone di Friburgo ha fissato a 35 anni la durata dell'ammortamento dei costi d'investimento. Al termine del contratto di locazione di 25 anni, la Confederazione dovrà concedere al Cantone di Friburgo un'indennità di 20 milioni di franchi a titolo di valore residuo dell'edificio. L'importo di questa indennità sarà adeguato in caso di riduzione o proroga della durata del diritto di superficie e del contratto di locazione.

Durata del contratto di locazione

Si prevede una durata fissa di 25 anni.

Sistemazioni specifiche al locatario

L'edificio verrà dato in locazione quando sarà completamente terminato.

Adeguamenti della pigione

La pigione corrisponde a un reddito lordo fisso e invariabile del 4,5 per cento dei costi d'investimento per 25 anni.

Spese accessorie

Le spese accessorie quali le spese per il riscaldamento, i costi che derivano dal contratto di manutenzione, le tasse, i diversi costi legati all'esercizio, i costi di assicurazione e le imposte sono a carico della Confederazione.

4.2.3 Scadenze

L'inizio della locazione è previsto per il 2018.

4.2.4 Ripercussioni finanziarie

Costi di locazione

La pigione ammonta a 3,15 milioni di franchi annui. È richiesto un credito d'impegno di 77,6 milioni di franchi per una durata del contratto di locazione di 25 anni.

	CHF
– Costi di locazione per il nuovo edificio dell'ISA di Agroscope	78 750 000
– Deduzione della riduzione della pigione e differenze di arrotondamento	–1 150 000
Totale intermedio «Locazione per Agroscope ISA»	77 600 000
Credito d'impegno «Locazione per Agroscope ISA»	77 600 000

5 Ricapitolazione del credito complessivo richiesto «Locazioni»

	CHF
Costi di locazione per il Tribunale federale per 5 anni; <i>n. 4.1 del messaggio</i>	10 500 000
Costi di locazione per l'edificio dell'ISA di Agroscope per 25 anni; <i>n. 4.2 del messaggio</i>	77 600 000
Credito complessivo «Locazioni»	88 100 000

6 Ricapitolazione di tutti i crediti d'impegno richiesti

	CHF
Seoul, costruzione della nuova cancelleria e della nuova residenza Progetto n. 3794.008; <i>n. 2.1 del messaggio</i>	15 400 000
Credito quadro «Amministrazione civile della Confederazione» Progetto n. 620.2016; <i>n. 2.2 del messaggio</i>	100 000 000
Credito quadro «Nuovi centri della Confederazione per la SEM» Progetto n. 420.2016; <i>n. 2.3 del messaggio</i>	50 000 000
Credito complessivo «Costruzioni civili»	165 400 000

Costi di locazione per il Tribunale federale per 5 anni; <i>n. 4.1 del messaggio</i>	10 500 000
Costi di locazione per l'edificio dell'ISA di Agroscope per 25 anni; <i>n. 4.2 del messaggio</i>	77 600 000
Credito complessivo «Locazioni»	88 100 000
Totale dei crediti d'impegno chiesti nel presente messaggio	253 500 000

7 Ripercussioni

7.1 Per la Confederazione

7.1.1 Ripercussioni sull'effettivo del personale

Sostanzialmente i progetti previsti non hanno alcun effetto sul fabbisogno di personale dei servizi interessati. Tuttavia, se mediante misure relative all'esercizio e all'organizzazione e per motivi di efficienza fosse possibile risparmiare personale, tali effetti sarebbero esposti nei corrispondenti progetti.

7.1.2 Ripercussioni finanziarie

Costi d'esercizio

Sono definiti costi d'esercizio le uscite annuali dovute all'uso di uno stabile conforme alla sua destinazione. Fanno parte di tali costi le spese per l'approvvigionamento e lo smaltimento, la pulizia e la manutenzione, l'utilizzazione degli impianti tecnici, la manutenzione corrente (servizio, riparazione), i servizi di controllo e di sicurezza nonché le tasse e i contributi.

I costi d'esercizio sono esposti nei singoli progetti e iscritti nel Preventivo 2016 e nel Piano finanziario 2017–2019.

Costi di locazione

Sono definiti costi di locazione le uscite annuali per la pigione, comprese le spese accessorie, ai sensi dell'articolo 253 del Codice delle obbligazioni⁸.

I costi di locazione sono esposti nei singoli progetti e iscritti nel Preventivo 2016 e nel Piano finanziario 2017–2019.

Costi d'investimento

Gli investimenti per gli immobili civili sono esposti nei singoli progetti e iscritti nel Preventivo 2016 e nel Piano finanziario 2017–2019.

⁸ RS 220

Altri costi

I costi dei componenti informatici e dei collegamenti alle reti informatiche vengono preventivati, da un lato, dall'UFCL e, dall'altro, dai fornitori e dagli utenti di prestazioni informatiche conformemente all'istruzione sulla collaborazione tra UFCL e UFIT in materia di forniture di prestazioni.

7.1.3 Compensazione del rincaro

Il messaggio 2014 sugli immobili del DFF⁹ ha adeguato la prassi per il trattamento del rincaro. L'imprecisione dei costi secondo la norma della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) è parte integrante del credito d'impegno per i singoli progetti (10 % per progetti con preventivo e 15 % per progetti di massima con stima dei costi).

Tutte le uscite per investimenti esposte nel presente messaggio comprendono inoltre l'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota attualmente in vigore dell'8 per cento. I calcoli sono stati effettuati in base all'indice svizzero locale dei prezzi delle costruzioni del 1° aprile 2014 (ottobre 2010 = 100 punti). Nei costi del progetto, la successiva evoluzione del rincaro non è dunque considerata separatamente. I costi supplementari dovuti al rincaro di norma sono compensati con le seguenti misure:

- gestione dei costi all'interno dei singoli crediti d'impegno nell'ambito dell'imprecisione dei costi preventivata (10 % e 15 %);
- trasferimenti di credito tra i crediti d'impegno secondo l'articolo 4 del decreto federale proposto.

Se queste misure non sono sufficienti, nei rispettivi messaggi sugli immobili del DFF vengono chiesti all'Assemblea federale dei crediti aggiuntivi conformemente all'articolo 27 capoverso 2 della legge federale del 7 ottobre 2005¹⁰ sulle finanze della Confederazione (LFC).

Per rincaro si intende l'evoluzione dei prezzi tra l'indice dei prezzi delle costruzioni riportato nel messaggio sugli immobili del DFF e l'indice al momento dell'esecuzione dei lavori. La stessa regola si applica per analogia anche all'adeguamento dell'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto.

I maggiori costi dovuti al rincaro o alle variazioni monetarie in tutti i progetti di costruzione dei messaggi precedenti, compreso il messaggio 2013 sugli immobili del DFF, continuano a essere coperti tramite uno dei crediti quadro «Costruzioni civili», conformemente alla prassi vigente (cfr. n. 2.3.1).

7.2 Ripercussioni sul calendario dei lavori

Per quanto riguarda i progetti, si può presumere che dopo lo stanziamento del credito da parte delle Camere federali la pianificazione dell'esecuzione, le gare d'appalto e la realizzazione inizieranno secondo il calendario previsto.

⁹ FF 2014 3215

¹⁰ RS 611.0

Non è tuttavia da escludere che intervengano ritardi nei tempi di realizzazione, per esempio in seguito a opposizioni e ricorsi nel quadro delle procedure di pubblicazione e approvazione conformemente al diritto pianificatorio ed edilizio o nell'ambito delle gare d'appalto. Ritardi possono inoltre verificarsi qualora i crediti a preventivo non fossero sufficienti per finanziare, nel corso degli anni a venire, altri progetti oltre a quelli già in corso.

7.3 Sostenibilità per le generazioni future

In tutti i suoi progetti, l'UFCL privilegia innanzitutto il fattore sostenibilità. Di conseguenza, le costruzioni sono edificate in modo da adempiere per tutta la loro durata elevati requisiti di carattere economico, sociale ed ecologico. Le ripercussioni per le generazioni future sono dunque tenute in considerazione.

Per il progetto di costruzione previsto si ambisce alla soluzione che consente il massimo utilizzo possibile di energie rinnovabili.

I lavori di ristrutturazione vengono pertanto realizzati secondo lo standard MINERGIE® e le nuove costruzioni secondo lo standard MINERGIE-P-ECO® oppure vengono applicate almeno norme equivalenti.

In tal modo il Consiglio federale adempie anche il mandato della mozione 10.3638 della Commissione delle costruzioni pubbliche del Consiglio nazionale «Efficienza energetica ed energie rinnovabili negli edifici della Confederazione».

8 Stato dei crediti d'impegno «Costruzioni civili»

Negli elenchi «Stato dei crediti d'impegno» degli oggetti allegati al preventivo e al consuntivo figurano tutti i progetti edilizi in corso o conclusi presentati nei messaggi sulle costruzioni e sugli immobili.

9 Aspetti giuridici

9.1 Fondamenti giuridici

Il progetto si basa sulla competenza generale della Confederazione di adottare i provvedimenti necessari per adempiere i suoi compiti.

Sono inoltre determinanti:

- gli articoli 21–27 LFC;
- l'articolo 1 dell'ordinanza dell'Assemblea federale del 18 giugno 2004¹¹ concernente le domande di crediti d'impegno per acquisti di fondi o per costruzioni;
- l'articolo 28 OILC.

¹¹ RS 611.051

La competenza dell'Assemblea federale di autorizzare i crediti richiesti risulta dall'articolo 167 della Costituzione federale (Cost.)¹².

9.2 Forma dell'atto

In virtù dell'articolo 163 capoverso 2 Cost. e dell'articolo 25 capoverso 2 della legge del 13 dicembre 2002¹³ sul Parlamento, l'atto normativo assume la forma di un decreto federale semplice che non sottostà a referendum.

9.3 Freno alle spese

Secondo l'articolo 159 capoverso 3 lettera b Cost., le disposizioni in materia di sussidi contenute in leggi e decreti di obbligatorietà generale nonché i crediti d'impegno e le dotazioni finanziarie implicanti nuove spese uniche di oltre 20 milioni di franchi o nuove spese ricorrenti di oltre 2 milioni di franchi richiedono il consenso della maggioranza dei membri di ciascuna Camera federale (freno alle spese).

Il credito complessivo «Costruzioni civili» di 165,4 milioni di franchi chiesto con il presente messaggio sugli immobili e il credito complessivo «Locazioni» di 88,1 milioni di franchi sottostanno dunque separatamente al freno alle spese.

¹² RS 101

¹³ RS 171.10

