



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

«\$\$e-seal»

«\$\$QRCode»

*Questo testo è una versione provvisoria.
Fa stato unicamente la versione
pubblicata nel Foglio federale.*

24.xxx

**Messaggio
concernente gli immobili civili della Confederazione per
il 2024**
(Messaggio 2024 sugli immobili civili)

del...

Onorevoli presidenti e consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, un disegno di decreto federale semplice concernente gli immobili civili della Confederazione per il 2024.

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

...

In nome del Consiglio federale svizzero:

La presidente della Confederazione: Viola
Amherd

Il cancelliere della Confederazione: Viktor
Rossi

Compendio

Con il presente messaggio il Consiglio federale chiede crediti d'impegno dell'ordine di 277,8 milioni di franchi a favore dei progetti immobiliari seguenti:

<i>Crediti d'impegno</i>	<i>Mio. fr.</i>
<i>Affoltern am Albis, ampliamento del Centro delle collezioni</i>	<i>92,4</i>
<i>Macolin, risanamento della palestra del giubileo</i>	<i>15,4</i>
<i>Altri progetti immobiliari 2024</i>	<i>170,0</i>
<i>Totale</i>	<i>277,8</i>

Messaggio

1 Osservazioni preliminari

1.1 Principi

Politica immobiliare generale

Nella sua gestione immobiliare, l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) considera prioritario il mantenimento del valore e della funzione del portafoglio immobiliare di cui si occupa. Quest'ultimo ha un valore di acquisto di circa 8,0 miliardi di franchi. A tale scopo utilizza una parte sostanziale dei crediti a preventivo disponibili.

La politica immobiliare tiene conto della situazione finanziaria della Confederazione. La priorità è stata data a progetti che presentano obblighi contrattuali, consentono di evitare danni più importanti nell'ambito della costruzione e permettono di ottenere risparmi economici nonché a progetti che sono in fase di costruzione o in una fase di pianificazione già avanzata.

Sostenibilità

In tutti i suoi progetti di costruzione, l'UFCL privilegia innanzitutto il fattore sostenibilità. In tal modo sostiene gli obiettivi della Strategia per uno sviluppo sostenibile 2030 del Consiglio federale così come gli obiettivi della Strategia energetica 2050, della strategia climatica, della Strategia Biodiversità Svizzera e della Concezione «Paesaggio svizzero»: gli edifici sono costruiti in modo da adempiere, per tutto il loro ciclo di vita, requisiti elevati di carattere economico, sociale ed ecologico, considerando così le ripercussioni sulle future generazioni.

Le nuove costruzioni e gli edifici ristrutturati sono ottimizzati dal punto di vista economico, tenendo conto dei costi dell'intero ciclo di vita. Per i progetti in Svizzera, la base per la pianificazione è costituita dallo Standard Costruzione Sostenibile Svizzera (SNBS) e i requisiti vengono differenziati caso per caso. Conformemente all'iniziativa della Confederazione «Energia e clima esemplari», ove possibile per i nuovi edifici si mira a una certificazione secondo lo standard SNBS o Minergie-P-A-ECO. L'obiettivo è di utilizzare il più possibile energie rinnovabili e di installare impianti fotovoltaici su tutte le superfici idonee.

In tal modo l'UFCL assume un ruolo esemplare nella gestione immobiliare sostenibile: che si tratti di ridurre le emissioni di gas serra, di promuovere l'economia circolare, di potenziare gli impianti fotovoltaici, di aumentare l'efficienza energetica o di gestire il patrimonio culturale.

1.2 Gestione dei progetti di costruzione

I grandi progetti di costruzione richiedono spesso lunghe procedure relative ai requisiti e all'approvazione statuite nella legislazione edilizia, la cui durata non sempre è prevedibile a causa di possibili opposizioni e ricorsi. La realizzazione dei progetti di costruzione non dipende però soltanto dai crediti d'impegno e dalle autorizzazioni edilizie, ma anche dai crediti a preventivo disponibili.

I costi per gli studi preliminari e le progettazioni relativi ai progetti edilizi oggetto del presente messaggio sono stati coperti con i crediti d'impegno stanziati in precedenza, conformemente all'articolo 28 capoverso 5 dell'ordinanza del 5 dicembre 2008¹ sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC).

1.3 Spese per gli onorari

Su richiesta delle Commissioni delle finanze, le spese per gli onorari sono indicate ad hoc per ciascun progetto illustrato di seguito. Nei rispettivi capitoli «Ripercussioni finanziarie» relativi ai progetti, gli onorari per la fase di esecuzione figurano nel paragrafo «Investimenti» e gli onorari per gli studi preliminari e la progettazione nel paragrafo «Delimitazione rispetto al credito d'impegno».

2 Crediti d'impegno

2.1 Affoltern am Albis: ampliamento del Centro delle collezioni

Utente: Museo nazionale svizzero (MNS)
«Affoltern am Albis, ampliamento del Centro delle collezioni»:
fr. 92,4 mio.
(progetto n. 4117.003)

2.1.1 Situazione iniziale

Il MNS si compone del Museo nazionale di Zurigo, del Castello di Prangins, del Forum della storia svizzera di Svitto e del Centro delle collezioni di Affoltern am Albis.² Sulla base del mandato di collezione secondo la legge sui musei e le collezioni del 12 giugno 2009, esso gestisce la collezione dei beni culturali svizzeri dalla preistoria all'età contemporanea. Il MNS è un ente di diritto pubblico con personalità giuridica propria. Gli immobili sono di proprietà della Confederazione, che provvede alla loro realizzazione, alla loro manutenzione e al loro finanziamento.

Con il Centro delle collezioni di Affoltern am Albis, il MNS dispone di un centro di competenza e di prestazioni composto dalle sezioni Centro degli oggetti, Conservazione e restauro nonché Ricerca conservativa. Esso garantisce la corretta archiviazione nonché la conservazione e la ricerca sostenibili di oltre 870 000 oggetti attualmente. A causa del mandato di collezione, il numero di oggetti è in costante aumento e si rendono necessarie nuove superfici da destinare alle collezioni.

Il Centro delle collezioni è al momento dislocato in due sedi nel Comune di Affoltern am Albis (Lindenmoosstrasse e Zeughausstrasse). I locali di Zeughausstrasse non soddisfano gli attuali requisiti di conservazione e l'usufrutto non è più conforme alla zona. Per questo motivo gli edifici di Zeughausstrasse devono essere abbandonati. La sede

¹ RS 172.010.21

² RS 432.30

di Lindenmoosstrasse è entrata in funzione nel 2007, a seguito della conversione della precedente struttura militare e presenta un potenziale di sviluppo sufficiente a lungo termine.

Secondo gli obiettivi e le misure dei messaggi sulla cultura 2021–2024³ e 2025–2028⁴, l'ampliamento dell'edificio di Lindenmoosstrasse è destinato a riunire i depositi e le strutture esistenti in un'unica sede nonché a coprire il crescente fabbisogno di spazio fino al 2045.

2.1.2 Descrizione del progetto

Osservazioni generali

L'opera di ampliamento forma un'unità architettonica, organizzativa e tecnica con l'edificio esistente. Essa prolunga due ali esistenti a due piani e forma un cortile interno con una parte fissa dell'edificio a piano unico. L'ampliamento è dimensionato in modo tale da poter essere espanso in seguito, se necessario. Le superfici idonee di tetti e facciate saranno tutt'al più potenziate con impianti fotovoltaici.

Destinazione e locali previsti

L'opera di ampliamento comprende un totale di 18 530 metri quadrati di superficie di piano. Essa mette a disposizione principalmente aree di deposito per l'archiviazione e la conservazione dei beni culturali mobili. Include inoltre locali per la registrazione e l'imballaggio, postazioni di lavoro amministrative, locali per la logistica e il trasporto degli oggetti, la zona di quarantena, i garage e i locali di servizio per la logistica dell'area.

Il nuovo cortile avrà un seminterrato completo. Nel piano interrato si trovano altri locali di deposito con requisiti speciali per le condizioni climatiche.

Standard

L'opera di ampliamento sarà effettuata nel rispetto dello standard SNBS e dello standard Minergie-P-ECO nonché del marchio «Gutes Innenraumklima» (GI). Essa sarà ottimizzata dal punto di vista economico tenendo conto dei costi dell'intero ciclo di vita.

Problematiche particolari

Una linea di trasmissione ad alta tensione e un sistema di binari richiedono maggiori requisiti di sicurezza.

Il perimetro del progetto si trova in una zona archeologica e richiede un'adeguata supervisione durante gli scavi.

Sono necessarie misure specifiche di carattere edile e organizzativo, al fine di mantenere operative le parti esistenti in ogni momento.

³ FF 2020 2813

⁴ FF 2024 753

2.1.3 Scadenze

Le singole fasi di progetto sono pianificate come segue:

- progettazione 2023–2026
- realizzazione 2026–2030
- messa in esercizio 2030

2.1.4 Ripercussioni finanziarie

Economicità

I costi dell'opera per metro quadrato sono paragonabili a quelli di immobili con destinazione d'uso simile. L'unificazione delle sedi dei depositi semplifica la logistica e la gestione delle aree in questione e riduce l'impegno richiesto per le operazioni di costruzione.

Costi di esercizio

I costi d'esercizio preventivati ammontano a 660 000 franchi all'anno, sulla base di tariffe massime di 30 e 50 franchi per metro quadrato di superficie di piano nei settori della conservazione e della raccolta di oggetti nonché dell'amministrazione.

Investimenti

In base al progetto corredato del relativo preventivo dei costi, gli investimenti sono preventivati come segue:

	Fr.
– investimenti secondo il Codice dei costi di costruzione 1–6	82 000 000
– equipaggiamento iniziale	2 000 000
– totale intermedio	84 000 000
– di cui onorari per 17,5 mio.	
– grado d'imprecisione dei costi 10 %	8 400 000
Credito d'impegno	92 400 000
«Affoltern am Albis, ampliamento del Centro delle collezioni»	

Determinante per il calcolo di un eventuale rincaro:

Indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, Zurigo, opera di edilizia
Stato: aprile 2023 = 140,5 (base aprile 1998 = 100,0)

Delimitazione contabile dei crediti d'impegno

Per i lavori di progettazione, fino alla chiusura del bando di concorso relativo alle prestazioni edili saranno spesi 9,1 milioni di franchi. Queste uscite sono state autorizzate con crediti d'impegno sottoposti in precedenti messaggi sugli immobili.

2.2 Macolin: risanamento della palestra del giubileo

Utente: Ufficio federale dello sport (UFSPÖ)
«Macolin, risanamento della palestra del giubileo»:
fr. 15,4 mio.
(progetto n. 4266.086)

2.2.1 Situazione iniziale

La palestra del giubileo a Macolin è una palestra ideata appositamente per la ginnastica artistica. L'utente principale è la Federazione svizzera di ginnastica (FSG) con il Centro di prestazione nazionale. La palestra è utilizzata anche da parte di centri di prestazione regionali e da associazioni per corsi di formazione e formazione continua e per soggiorni di allenamento. L'edificio messo in funzione nel 1982 è stato costruito dall'architetto biennese Max Schlup ed è un bene culturale d'importanza nazionale.

Il proprietario della parcella è il Comune di Bienne. La Confederazione svizzera dispone di un diritto di superficie per sé stante e permanente per il fondo e l'immobile.

Dopo quattro decenni di intenso utilizzo, diverse componenti sono giunte al termine del loro ciclo di vita e devono essere rinnovate per garantire un regolare esercizio. Inoltre, le esigenze degli utenti della palestra sono cambiate nel tempo. Ad esempio, dalla pandemia di COVID-19 non vengono più utilizzati i dormitori e l'attuale spazio per la rigenerazione è stato spostato nel nuovo edificio «Lärchenplatz». Al contempo, mancano una sala pesi e sale riunioni separabili.

Procedendo in maniera congiunta, è possibile coordinare le misure di manutenzione e le ottimizzazioni operative per sfruttare preziose sinergie.

2.2.2 Descrizione del progetto

Osservazioni generali

Il progetto prevede il risanamento dell'involucro dell'edificio e delle superfici interne, la sostituzione di tutte le installazioni tecniche, l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, l'integrazione dell'automazione degli edifici nel sistema di Macolin nonché diversi adeguamenti alle norme e agli standard vigenti (ad es. protezioni contro le cadute, protezione antincendio, illuminazione e impianto fotovoltaico).

Destinazione e locali previsti

L'utilizzo della palestra rimane invariato. La palestra viene adeguata alle attuali esigenze e il corridoio circostante sarà adibito a spazio di deposito.

Senza ingrandire la superficie utilizzabile, saranno apportati i seguenti adeguamenti spaziali: creazione di una sala pesi, di due sale riunioni che possono essere unite, di un ufficio per gli allenatori e di un locale didattico nonché riorganizzazione dell'area spogliatoi in modo da renderla accessibile a un numero maggiore di utenti.

Standard

Il risanamento sarà effettuato nel rispetto dei requisiti ECO e sarà ottimizzato dal punto di vista economico, tenendo conto dei costi dell'intero ciclo di vita. Nel caso della tecnica degli edifici si auspica una certificazione secondo lo standard Minergie.

Problematiche particolari

Il risanamento non può essere effettuato durante il regolare esercizio dell'edificio e richiede quindi una soluzione temporanea per la FSG, prevista nel nuovo edificio della palestra multisport della città di Bienne, che dovrebbe essere ultimata entro la fine del 2024.

2.2.3 Scadenze

Le singole fasi di progetto sono pianificate come segue:

- | | |
|----------------------|-----------|
| – progettazione | 2024–2025 |
| – realizzazione | 2025–2026 |
| – messa in esercizio | 2026 |

2.2.4 Ripercussioni finanziarie

Economicità

L'edificio è giunto alla fine del suo primo ciclo di vita. Fino ad oggi è stato possibile mantenerlo con un dispendio minimo. In fase di realizzazione, il raggruppamento delle misure di manutenzione e ottimizzazione genererà sinergie.

Costi di esercizio

Grazie al risanamento, i costi di esercizio annuali si riducono da 55 a 50 franchi per metro quadrato e sono stimati a circa 420 000 franchi all'anno (155 000 fr. a carico dell'UFCL e 265 000 fr. a carico dell'UFSPÖ).

Investimenti

In base al progetto corredato del relativo preventivo dei costi, gli investimenti sono preventivati come segue:

	Fr.
– investimenti secondo il Codice dei costi di costruzione 1–6	12 600 000
– equipaggiamento iniziale	1 400 000
– totale intermedio	14 000 000
– di cui onorari per 1,2 mio.	
– grado d'imprecisione dei costi 10 %	1 400 000
Credito d'impegno	15 400 000
«Macolin, risanamento della palestra del giubileo»	

Determinante per il calcolo di un eventuale rincaro:

Indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, Espace Mittelland, costruzione di edifici amministrativi

Stato: aprile 2023 = 115,9 (base ottobre 2020 = 100,0)

Delimitazione contabile dei crediti d'impegno

Per i lavori di progettazione, fino alla chiusura del bando di concorso relativo alle prestazioni edili saranno spesi 1,6 milioni di franchi. Queste uscite sono state autorizzate con i crediti d'impegno sottoposti in precedenti messaggi sugli immobili del DFF.

Le spese per la soluzione temporanea non sono contemplate nel credito d'impegno. Il trasferimento temporaneo degli allenamenti e delle formazioni della FSG è organizzato e finanziato da quest'ultima.

2.3 Altri progetti immobiliari 2024

Utente: Amministrazione civile della Confederazione in Svizzera e all'estero
«Altri progetti immobiliari 2024»: fr. 170 mio.
progetto n. 620.2024

2.3.1 Descrizione del credito d'impegno

Fanno parte del portafoglio immobiliare dell'UFCL gli immobili destinati all'adempimento dei compiti dell'Amministrazione federale civile, dell'Assemblea federale, dei Servizi del Parlamento, dei Tribunali della Confederazione, delle rappresentanze della Confederazione all'estero e delle commissioni extraparlamentari. Il credito d'impegno «Altri progetti immobiliari 2024» di 170 milioni di franchi viene utilizzato per i seguenti progetti non specificati singolarmente:

- misure edilizie in settori quali la costruzione, trasformazione, manutenzione e smantellamento di edifici, misure di sicurezza, impianti elettrogeni di emergenza, di comunicazione e satellitari fino a 10 milioni di franchi;
- tutti gli acquisti urgenti o non pianificabili di immobili e i relativi risanamenti nonché adeguamenti edilizi;
- equipaggiamento iniziale di nuove costruzioni o di stabili di recente acquisizione e equipaggiamento di nuove postazioni di lavoro fino a 10 milioni di franchi;
- studi e accertamenti preliminari, studi di fattibilità, studi sullo sviluppo del sito e delle opere, perizie, prestazioni di consulenti esterni ecc. fino a 10 milioni di franchi;
- tutti gli studi per progetti di massima e progetti di costruzione;
- danni non assicurati a immobili;
- costi non quantificabili dovuti a situazioni speciali riguardanti progetti all'estero.

L'ammontare del credito d'impegno richiesto è esaminato ogni anno tenendo conto della pianificazione pluriennale degli investimenti.

2.3.2 Ripercussioni finanziarie

Investimenti

La pianificazione dei progetti non è ancora conclusa. Sulla base dello stato della pianificazione al 23 gennaio 2024, i seguenti progetti sono finanziati attraverso il credito d'impegno «Altri progetti immobiliari 2024» richiesto:

	Fr.
DFAE	32 200 000
Misure di ripristino	12 000 000
Trasformazioni e nuove costruzioni	12 200 000
Progettazioni	6 100 000
Equipaggiamenti iniziali	1 900 000
Cultura	1 500 000
Misure di ripristino	1 200 000
Acquisti	300 000
Istituti di ricerca agronomica	6 500 000
Misure di ripristino	300 000
Progettazioni	6 200 000
Sport	16 500 000
Misure di ripristino	3 600 000
Trasformazioni e nuove costruzioni	7 900 000
Progettazioni	4 500 000
Equipaggiamenti iniziali	500 000
Dogana	12 200 000
Misure di ripristino	11 400 000
Progettazioni	800 000
Rimanenti settori dell'Amministrazione federale	95 400 000
Misure di ripristino	34 600 000
Trasformazioni e nuove costruzioni	11 200 000
Progettazioni	46 500 000
Equipaggiamento iniziale	3 100 000
Rincaro	5 700 000
Altri progetti immobiliari 2024	170 000 000

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni per la Confederazione

3.1.1 Ripercussioni sull'effettivo del personale

In linea di principio i progetti previsti non hanno ripercussioni sul fabbisogno di personale dei servizi interessati.

3.1.2 Ripercussioni finanziarie

Costi di esercizio

Sono definiti costi di esercizio le uscite annuali dovute all'uso conforme alla destinazione di un edificio. Fanno parte di tali costi le spese per l'approvvigionamento e lo smaltimento, la pulizia e la cura, l'utilizzazione degli impianti tecnici, la manutenzione corrente, i servizi di controllo e di sicurezza nonché le tasse e i contributi. I costi di esercizio sono esposti nei singoli progetti.

Investimenti

Gli investimenti per gli immobili civili sono esposti nei singoli progetti.

Altri costi

I costi dei componenti informatici e dei collegamenti a reti informatiche sono preventivati da un lato dall'UFCL, dall'altro dai fornitori e dagli utenti di prestazioni informatiche conformemente all'istruzione del 1° gennaio 2009 sulla collaborazione tra UFCL e l'Ufficio federale dell'informatica e della telecomunicazione (UFIT) in materia di forniture di prestazioni.

3.1.3 Compensazione del rincaro per i progetti di costruzione

Il grado d'imprecisione dei costi secondo le norme della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) è indicato per i singoli progetti quale parte integrante del credito d'impegno (10 % per progetti corredati del preventivo dei costi 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. I calcoli sono stati effettuati in base all'indice locale delle costruzioni. L'evoluzione del rincaro non è stata indicata nei costi di progetto. I costi supplementari dovuti al rincaro sono compensati di norma con le seguenti misure:

- gestione dei costi nel quadro dell'imprecisione dei costi preventivata (10 % o 15 %) per i singoli crediti d'impegno;
- trasferimento di credito tra crediti d'impegno conformemente all'articolo 2 del decreto federale che vi sottoponiamo.

Se queste misure non sono sufficienti, all'Assemblea federale sono chiesti crediti aggiuntivi secondo l'articolo 27 capoverso 2 della legge federale del 7 ottobre 2005⁵ sulle finanze della Confederazione (LFC).

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

3.2 Ripercussioni sul calendario dei lavori

Per quanto riguarda i progetti esaminati, in linea di massima si può presumere che dopo lo stanziamento del credito da parte delle Camere federali, la pianificazione dell'esecuzione, i bandi di concorso e la realizzazione inizieranno secondo il calendario previsto.

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 del bando relativo ai lavori. Possono inoltre verificarsi ritardi qualora i crediti a preventivo non siano sufficienti per finanziare, nel corso degli anni a venire, altri progetti oltre a quelli in corso.

4 Stato dei crediti d'impegno

Conformemente all'articolo 26 LFC, nell'elenco «Stato dei crediti d'impegno» presentato con il consuntivo figurano tutti i crediti d'impegno correnti ed estinti sottoposti nei messaggi sugli immobili.

5 Aspetti giuridici

5.1 Basi giuridiche

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 2004⁶ concernente le domande di crediti d'impegno per acquisti di fondi o per costruzioni;
- l'articolo 28 OILC.

⁵ RS 611.0

⁶ RS 611.051

⁷La competenza dell'Assemblea federale di stanziare i crediti richiesti risulta dall'articolo 167 della Costituzione federale (Cost.).

5.2 Forma dell'atto

Conformemente all'articolo 163 capoverso 2 Cost. e all'articolo 25 capoverso 2 della legge del 13 dicembre 2002⁸ sul Parlamento (LParl), per l'atto da adottare è prevista la forma di un decreto federale semplice non sottostante a referendum.

5.3 Subordinazione al freno alle spese

I crediti d'impegno richiesti nel presente messaggio sugli immobili (art. 1 del disegno di decreto federale) sottostanno al freno alle spese secondo l'articolo 159 capoverso 3 lettera b Cost. e richiedono pertanto il consenso della maggioranza dei membri di ciascuna Camera.

⁷ RS 101

⁸ RS 171.10