12.059

**Messaggio
concernente gli immobili del DFF per il 2012
(Messaggio 2012 sugli immobili del DFF)**

del 23 maggio 2012

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 2012.

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

23 maggio 2012

In nome del Consiglio federale svizzero:

La presidente della Confederazione, Eveline Widmer-Schlumpf
La cancelliera della Confederazione, Corina Casanova

Compendio

Con il presente messaggio, il Consiglio federale propone alle Camere federali di approvare un decreto federale semplice concernente un credito complessivo di 657 300 000 di franchi sotto forma di credito d'impegno «Costruzioni civili» dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) in seno al Dipartimento federale delle finanze (DFF).

Il credito complessivo di 657 300 000 di franchi è ripartito come segue:

Berna, Monbijoustrasse 40, risanamento totale

Utenti: Dipartimento federale delle finanze (DFF), Direzione generale delle dogane (DGD)
«Costruzioni civili»: 38,8 milioni di franchi
progetto n. 2019.059; n. 2.1 del messaggio

L'immobile situato alla Monbijoustrasse 40 a Berna è stato costruito negli anni Cinquanta quale edificio amministrativo della Confederazione e utilizzato sin da allora dalla Direzione generale delle dogane (DGD). L'imponente struttura è composta da due corpi distinti che formano un angolo a un'estremità del parco Monbijou. L'edificio è stato inserito nell'inventario dei monumenti storici della città e del Cantone di Berna per l'elevato valore urbanistico e architettonico.

Analizzando la struttura è emerso che l'edificio necessita di interventi di manutenzione edile e rinnovamento delle installazioni tecniche. Nel corso degli accertamenti si è inoltre potuto constatare un interessante potenziale di concentrazione dei posti di lavoro.

Il presente progetto consiste essenzialmente nel risanamento dell'involucro esterno, nonché degli impianti tecnici e dei sistemi di sicurezza. La concentrazione dei posti di lavoro permetterà a ulteriori unità amministrative della DGD di stabilirsi sul sito, creando così le premesse per una più efficiente collaborazione all'interno della DGD.

L'edificio alla Monbijoustrasse 40, in quanto opera sottoposta a tutela, sarà rinnovato e valorizzato accuratamente in collaborazione con il servizio dei monumenti storici della città di Berna. In tal modo l'immobile, che rappresenta una testimonianza della metà del secolo scorso, potrà essere utilizzato anche in futuro quale sede di elevata qualità e funzionalità della DGD.

Sulla base del progetto di massima e del preventivo dei costi è richiesto un credito d'impegno di 38 800 000 franchi.

Berna, centro amministrativo della Guisanplatz 1, 1ª fase di ampliamento del sito

Utenti: Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP), Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS), Ministero pubblico della Confederazione (MPC)
«Costruzioni civili»: 398,5 milioni di franchi
progetto n. 8.082.001; n. 2.2 del messaggio

In seguito all'attuazione di Esercito XXI, il vecchio arsenale federale situato alla Guisanplatz a Berna ha ormai perso rilevanza. Gran parte delle precedenti attività sono state trasferite in altre sedi. L'area comprende attualmente alcune officine e settori amministrativi, che assistono le altre unità amministrative presenti nella regione di Berna nell'esercizio delle proprie attività (ad es. fornitura di veicoli speciali e di servizio). La realizzazione del polo di sviluppo economico «PSE Wankdorf» permetterà di riconvertire il sito in un centro amministrativo che sorgerà in due fasi grazie a opere di costruzione e ristrutturazione e ospiterà circa 4700 posti di lavoro. Nel quadro dei lavori di costruzione previsti, le officine attualmente utilizzate dalla sede esterna di Thun della Base logistica dell'esercito (BLEs) saranno progressivamente trasferite in un'altra sede nella regione di Berna.

Con decreto dell'11 maggio 2011 il Consiglio federale ha preso atto dello schema direttore 2024 e ha incaricato il DFF (UFCL) della sua attuazione. Il presente progetto è necessario per adempiere tale incarico, che prevede la realizzazione di un centro civile destinato alle attività della Confederazione rilevanti per la sicurezza. L'autorizzazione edilizia generale per la prima fase è stata concessa.

Dal 1° gennaio 2012 l'area della Guisanplatz fa parte del patrimonio amministrativo dell'UFCL. Il «Centro amministrativo Guisanplatz 1» ospiterà, da un lato, l'Ufficio federale di polizia (fedpol) e il Ministero pubblico della Confederazione (MPC), dall'altro armasuisse e l'Ufficio federale della protezione della popolazione (UFPP). L'esistenza di un potenziale di sinergia è dimostrato dal fatto che le unità del DDPS condividono alcuni compiti fondamentali con quelle situate negli edifici della vicina Papiermühlestrasse. Le unità del fedpol sono attualmente ripartite fra diverse sedi ed edifici a Berna. Il raggruppamento di queste unità e del MPC all'interno dello stesso edificio comporterà considerevoli sinergie.

È stato bandito un concorso per lo sviluppo del progetto relativo alle prime due fasi di ampliamento dell'area. La prima fase proposta consiste nella realizzazione di una superficie lorda per piano di circa 60 000 m², nel quadro del «PSE Wankdorf» e del regolamento edilizio e piano di zona vigenti nella città di Berna. L'edificio 1, sottoposto alla tutela dei monumenti storici, dovrà essere rinnovato e ristrutturato e in seguito sarà utilizzato come infrastruttura comune agli utenti dell'area.

Per raggiungere l'obiettivo di ridurre l'inquinamento ambientale (ecologia) e migliorare la qualità della vita (salute, benessere) si persegue il rispetto degli standard MINERGIE-P-ECO® e Gesundes Innenraumklima GI®.

La fusione organizzativa di diverse unità e la migliore occupazione dei locali permetteranno di conseguire un notevole beneficio economico. Saranno inoltre create le premesse per una più efficiente collaborazione tra gli uffici.

Il progetto della Guisanplatz 1 rappresenta una tappa fondamentale nell'attuazione dello schema direttore 2024, poiché consentirà di ridurre gli oggetti in locazione poco redditizi e le spese di locazione, grazie alla concentrazione di unità amministrative in edifici convenienti di proprietà della Confederazione. I 2 700 posti di lavoro messi a disposizione sull'area della Guisanplatz 1 contribuiranno a raggiungere il tasso di proprietà auspicato dallo schema direttore 2024.

Per il «Centro amministrativo Guisanplatz 1» vigono requisiti di sicurezza elevati, che riguardano in generale l'accesso all'area e la disponibilità dell'edificio anche in situazioni di emergenza.

In base al progetto di costruzione e al preventivo dei costi è richiesto un credito d'impegno di 398 500 000 franchi.

Credito quadro

Utenti: Amministrazione civile della Confederazione in Svizzera e rappresentanze svizzere all'estero
«Costruzioni civili»: 220 milioni di franchi
progetto n. 620.2013; n. 2.3 del messaggio

Il credito quadro di 220 milioni di franchi richiesto sarà ripartito in crediti d'impegno per il portafoglio immobiliare dell'UFCL. Fanno parte di questo 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».

Messaggio

1 Situazione iniziale

1.1 Osservazioni generali

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 5,9 miliardi di franchi, e a tale scopo utilizza una parte sostanziale dei crediti a preventivo disponibili. I tagli effettuati negli anni scorsi hanno avuto per conseguenza il differimento di progetti incontestati di grandi dimensioni.

Collaborazione con i privati

In vista della gara d'appalto, per entrambi i progetti 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). In base a considerazioni tecniche di sicurezza e di tipo economico, tuttavia, una gara d'appalto orientata al risultato non sembra possibile, così come appare poco probabile una collaborazione a lungo termine con partner privati.

Redditività

L'economicità è il criterio per valutare l'efficienza dell'impiego delle risorse. In generale essa è definita come il rapporto tra il risultato ottenuto e i mezzi impiegati per conseguirlo. Si tratta di verificare se il rapporto più favorevole tra lo scopo perseguito e i mezzi impiegati viene raggiunto.

Per quanto possibile si applica la procedura dinamica, basata sul metodo del valore attuale netto. A tal fine, calcolando il tasso di sconto dei costi e dei ricavi ripartiti nel periodo considerato, si potrà stabilire il valore attuale netto al momento dell'investimento. Conformemente a quanto stabilito dall'Amministrazione federale delle finanze (AFF), per il calcolo del fattore di sconto viene attualmente utilizzato un tasso di interesse pari al 3 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 opposizioni e ricorsi. Ne possono risultare ritardi di diversi mesi o addirittura anni. Per disporre di un margine di manovra sufficientemente ampio e tale da compensare i ritardi mediante altri progetti di costruzione importanti e urgenti, l'UFCL deve svolgere i necessari lavori preparatori. A tal fine occorrono i corrispondenti crediti d'impegno.

Il presente messaggio sulle costruzioni riguarda crediti d'impegno per progetti di costruzione i cui lavori di preparazione devono essere avviati ora affinché, da un

¹ RS 611.01

lato, le costruzioni siano pronte al momento giusto e, dall'altro, possa essere attuata la politica in materia immobiliare approvata dal Consiglio federale.

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, che comportano una somma d'investimento superiore a 10 milioni di franchi, sono stati ripartiti tra i crediti quadro approvati in precedenza, conformemente all'articolo 28 capoverso 5 dell'ordinanza del 5 dicembre 2008² sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC).

2 Credito d'impegno «Costruzioni civili»

2.1 Berna, Monbijoustrasse 40, risanamento totale

Utenti: Dipartimento federale delle finanze (DFF), Direzione generale delle dogane (DGD)

«Costruzioni civili»: 38,8 milioni di franchi
progetto n. 2019.059

2.1.1 Situazione iniziale

L'immobile situato alla Monbijoustrasse 40 a Berna è stato costruito negli anni Cinquanta quale edificio amministrativo della Confederazione. L'imponente struttura è composta da due corpi distinti che formano un angolo a una estremità del parco Monbijou. L'edificio è stato inserito nell'inventario dei monumenti storici della città e del Cantone di Berna per l'elevato valore urbanistico e architettonico. Da quando è stato costruito, viene utilizzato dalla Direzione generale delle dogane (DGD).

Analizzando la struttura è emerso che l'edificio necessita di interventi di manutenzione edile e rinnovamento delle installazioni tecniche, nonché di ristrutturazione dei locali.

2.1.2 Descrizione del progetto

Osservazioni generali

L'edificio situato alla Monbijoustrasse 40 dovrà essere ristrutturato e riconvertito secondo principi legati alla conservazione dei monumenti storici. Le misure previste comprendono il risanamento termotecnico dell'involucro dell'edificio (tetto, facciate e finestre), il rinnovamento degli impianti tecnici, dei sistemi di sicurezza e dei locali interni, nonché il miglioramento della suddivisione degli spazi. L'applicazione dello standard MINERGIE® consentirà di ridurre i costi d'esercizio e le emissioni di CO₂.

² RS 172.010.21

Si è inoltre previsto di collegare l'immobile al sistema di teleriscaldamento dell'edificio «Titanic», situato nelle vicinanze, che ospita l'Ufficio federale dell'informatica e della telecomunicazione (UFIT).

Destinazione dei locali

Dopo il risanamento, l'edificio alla Monbijoustrasse 40 continuerà a ospitare la sede della DGD.

La concentrazione degli spazi permetterà di aumentare il numero dei posti di lavoro dagli attuali 428 fino a un massimo di 620. In tal modo nell'edificio potranno essere trasferiti i posti di lavoro della Monbijoustrasse 91.

Il programma dei locali comprende, oltre ai circa 620 posti di lavoro menzionati, un pool di sale per riunioni, sale conferenze e sale adibite a corsi, locali destinati a uso comune, una caffetteria, come pure diversi locali annessi, archivi e magazzini.

Portata delle opere di ristrutturazione e risanamento dell'edificio alla Monbijoustrasse 40

La struttura di base dell'edificio situato alla Monbijoustrasse 40 viene mantenuta; le costruzioni ingombranti degli ultimi decenni saranno rimosse.

Gli attuali locali adibiti a magazzino, ubicati nel primo piano interrato dell'ala principale, dispongono della luce del giorno e saranno quindi riconvertiti in sale per riunioni, conferenze e corsi. Tenuto conto delle condizioni topografiche, si potrà realizzare un accesso sul parco.

Al piano terra dell'edificio trasversale, i muri non portanti saranno rimossi e vi sarà collocata una nuova caffetteria. Per non modificare la struttura della facciata, l'ipotesi di realizzare un accesso diretto sul parco è stata abbandonata.

L'intervento fondamentale al piano terra dell'ala principale e ai piani superiori consisterà nella soppressione dei muri non portanti che separano gli uffici. In tal modo, gli uffici individuali che attualmente ospitano due postazioni in uno spazio limitato saranno riconvertiti in locali con quattro postazioni adeguate, raggiungendo così la concentrazione desiderata.

I lavori di ristrutturazione e riconversione consistono essenzialmente in un risanamento termotecnico dell'involucro dell'edificio (tetto, facciate e finestre), conservandone però l'aspetto architettonico, nella realizzazione di accessi per i disabili, nello smantellamento di materiali edili contenenti sostanze tossiche, nella sostituzione completa delle installazioni tecniche, nella realizzazione di misure antincendio (Safety) necessarie alla sicurezza delle persone e dell'esercizio nonché alla protezione degli oggetti, nell'applicazione dei requisiti di sicurezza del Servizio federale di sicurezza SFS (Security) e infine nella realizzazione dei lavori di manutenzione e sostituzione all'interno dell'edificio (solette, pareti, soffitti). L'approvvigionamento termico sarà assicurato tramite l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento della sede principale dell'UFIT, situata nelle vicinanze.

Il principio della sostenibilità è applicato dai profili sociale, economico e ambientale. Lo standard MINERGIE® consentirà di ridurre l'impatto ambientale (ecologia) e di migliorare la qualità della vita (salute, benessere). Un impianto fotovoltaico sarà installato all'estremità dell'edificio trasversale per promuovere le energie rinnovabili.

L'immobile situato alla Monbijoustrasse 40 figura come bene protetto sia nell'inventario dei monumenti storici «Monbijou-Mattenhof» della città di Berna, sia nell'inventario cantonale. Si è dunque tenuto conto dei vincoli dettati dall'ufficio dei monumenti storici.

Norme

La ristrutturazione è conforme alle norme vigenti per gli stabili d'ufficio e amministrativi della Confederazione. In generale, nell'edificio della Monbijoustrasse 40 vigono normali requisiti di sicurezza. Saranno realizzati gli interventi edili e tecnici necessari per rispondere a queste esigenze.

Problematiche particolari

Il progetto pone diverse sfide particolari, come:

- l'osservanza delle esigenze legate alla conservazione dei monumenti storici;
- la vicinanza a un parco particolarmente frequentato;
- il risanamento previsto in diverse fasi.

2.1.3 Scadenze

Il calendario prevede le fasi seguenti:

progetto di costruzione con preventivo dei costi	metà 2012
predisposizione dell'esecuzione	entro metà 2013
esecuzione	dal 2013
consegna/messa in esercizio	dal 2016

Sono fatti salvi i differimenti delle scadenze non prevedibili a causa di opposizioni e ricorsi durante le procedure di pubblicazione e approvazione conformemente al diritto pianificatorio ed edilizio come pure nell'ambito di pubbliche gare per l'appalto dei lavori. Sono fatti salvi anche eventuali ritardi dovuti a riduzioni dei crediti a preventivo disponibili.

2.1.4 Ripercussioni finanziarie

Redditività

Nel presente caso si tratta di un progetto di manutenzione avviato dall'UFCL stesso nell'ambito del suo programma di manutenzione degli stabili. I costi di costruzione comprendono le spese di manutenzione e gli investimenti di valorizzazione. L'importo investito consentirà alla Confederazione di conservare questa struttura così importante dal profilo storico, di adeguarne l'infrastruttura alle esigenze attuali e di concentrare i posti di lavoro. I costi d'investimento indicati soddisfano il principio secondo cui le ripercussioni finanziarie devono essere compensate dai ricavi derivanti dal modello di locazione alle condizioni di mercato. Questo consente di assicurare la trasparenza dei costi e la redditività dell'investimento.

Costi d'esercizio

I lavori di risanamento consentiranno di ridurre i costi d'esercizio annui per posto di lavoro di circa il 30 per cento. Tuttavia, in seguito alla concentrazione dei posti, aumenteranno i costi energetici. I costi d'esercizio annui dello stabile rimarranno complessivamente invariati a circa 315 000 franchi, nonostante l'aumento del numero dei posti di lavoro.

Costi d'investimento

Con il presente messaggio sugli immobili si propone la liberazione del credito d'impegno complessivo necessario per le opere di ristrutturazione e risanamento. Il credito non include i costi d'investimento derivanti da un eventuale risanamento della stazione di servizio della Confederazione, situata nella piazza antistante, e dal ripristino dei locali di laboratorio.

In base al progetto preliminare e al preventivo dei costi ($\pm 15\%$) le spese sono stimate come segue:

	Franchi
Costi di costruzione	29 300 000
Equipaggiamento iniziale (mobilia, traslochi)	4 400 000
Totale intermedio	33 700 000
Incertezza dei costi, circa il 15 %	5 100 000
Credito d'impegno complessivo	38 800 000

2.2 Berna, centro amministrativo della Guisanplatz 1, 1^a fase di ampliamento del sito

Utenti: Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP), Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS), Ministero pubblico della Confederazione (MPC)

«Costruzioni civili»: 398,5 milioni di franchi
progetto n. 8082.001

2.2.1 Situazione iniziale

In seguito all'attuazione di Esercito XXI, il vecchio arsenale federale situato alla Guisanplatz a Berna ha ormai perso rilevanza. Gran parte delle precedenti attività sono state trasferite in altre sedi. Il sito comprende attualmente alcune officine e settori amministrativi, che assistono le altre unità amministrative presenti nella regione di Berna nell'esercizio delle loro attività (ad es. fornitura di veicoli speciali e di servizio). La realizzazione del «Polo di sviluppo economico Wankdorf» (PSE Wankdorf) permetterà di riconvertire il sito. I lavori di ristrutturazione e costruzione realizzati in due fasi daranno vita a un centro amministrativo con circa 4700 posti di

lavoro. Nel corso della prima fase oggetto del presente credito saranno realizzati circa 2700 posti di lavoro supplementari che si aggiungeranno ai 300 esistenti.

Con decreto dell'11 maggio 2011 il Consiglio federale ha preso atto dello schema direttore 2024 e ha incaricato il DFF (UFCL) della sua attuazione. Il presente progetto è necessario per adempiere tale incarico, che prevede la realizzazione di un centro civile destinato alle attività della Confederazione rilevanti per la sicurezza. Il potenziale di sinergia derivante dallo svolgimento di compiti comuni da parte delle unità organizzative competenti dovrà essere sfruttato. Per i motivi appena menzionati, a partire dal 1° gennaio 2012 l'area è stata inserita nel patrimonio amministrativo dell'UFCL. L'autorizzazione edilizia generale per la prima fase è stata accordata. Al termine della prima fase potranno essere risparmiati costi di locazione per un importo annuo medio di 12,4 milioni di franchi per i prossimi 40 anni.

2.2.2 Descrizione del progetto

Osservazioni generali

È stato bandito un concorso con procedura selettiva per lo sviluppo del progetto relativo alle prime due fasi di ampliamento del sito. La prima fase, contemplata nel presente credito, consiste nella realizzazione di una superficie lorda per piano di circa 60 000 m² nel quadro del «PSE Wankdorf» e del regolamento edilizio e piano di zona vigenti nella città di Berna.

Si persegue il rispetto dei requisiti imposti da MINERGIE-P-ECO® nell'intento di ridurre i costi d'esercizio e le emissioni di CO₂. Lo standard «Gesundes Innenraumklima GI®» permetterà di considerare gli aspetti legati alla salute e all'ecologia.

Destinazione dei locali

Il deposito ampliato e trasformato (edificio 1a) ospiterà l'Ufficio federale di polizia (fedpol) e il Ministero pubblico della Confederazione (MPC), le unità del fedpol attive 24 ore su 24 (Centrale operativa e d'allarme, Ufficio SIRENE e Servizi AFIS/DNA), nonché il Centro audizioni della Confederazione, tenendo conto del rispettivo grado di protezione, e potrà accogliere circa 1600 posti di lavoro (obiettivo previsto). Il nuovo edificio (edificio 1b), con una capacità di circa 900 posti di lavoro (obiettivo previsto), accoglierà armasuisse e l'Ufficio federale della protezione della popolazione (UFPP), compreso il Centro di notifica e di analisi della situazione, che necessita di elevati requisiti di protezione. Il programma dei locali elaborato nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio storico 1 prevede circa 200 posti di lavoro (obiettivo previsto), come pure un pool di sale per riunioni e di locali annessi destinati a uso comune.

Il raggruppamento dei vari siti e delle unità amministrative permetterà di sfruttare delle sinergie. La ripartizione e la disposizione dei locali saranno ottimizzate in funzione dei bisogni definiti nel programma dei locali, al fine di migliorare le procedure d'esercizio. La Confederazione sta esaminando la possibilità di aprire un centro diurno per bambini nei dintorni del «Centro amministrativo Guisanplatz 1».

I nuovi spazi sotterranei accoglieranno i locali annessi, gli archivi, i magazzini e i locali tecnici e d'esercizio necessari, nonché circa 350 veicoli di servizio e d'intervento.

Misure di ristrutturazione e risanamento dell'edificio 1a (fedpol/MPC)

Per preservare l'edificio, l'attuale altezza del deposito sarà mantenuta. Il livello attuale del piano terra sarà invece ridotto per rendere più accogliente il ricevimento e migliorare la qualità esterna e interna della zona d'accesso. Nel quadro dei lavori di ampliamento e di ristrutturazione, saranno introdotti alcuni atri all'interno dell'edificio e realizzate costruzioni di quattro piani destinate a soddisfare l'esigenza di locali supplementari. La fattibilità è stata accertata in collaborazione con le autorità competenti; l'autorizzazione edilizia generale è stata concessa.

Le misure di ampliamento e ristrutturazione consistono essenzialmente nel rinnovamento completo dell'involucro esterno dell'edificio, nella realizzazione di un accesso per i disabili, nello smantellamento di materiali da costruzione contenenti sostanze tossiche, nella sostituzione completa delle installazioni tecniche, nella realizzazione di misure antincendio (Safety) necessarie alla sicurezza delle persone e dell'esercizio nonché alla protezione degli oggetti, nell'applicazione dei requisiti di sicurezza (Security), nell'installazione di un nuovo impianto di produzione di calore tramite pompe di calore, nonché nella realizzazione dei lavori di sostituzione all'interno dell'edificio (solette, pareti, soffitti).

Costruzione dell'edificio 1b (armasuisse/UFPP)

Nel quadro del regolamento edilizio e del piano di zona vigenti nella città di Berna, l'attuale stabile che ospita le officine sarà sostituito con un nuovo edificio. L'introduzione di un atrio favorirà l'instaurarsi di preziosi rapporti all'interno della struttura. La fattibilità è stata accertata in collaborazione con le autorità competenti.

Il nuovo edificio permetterà di migliorare le procedure d'esercizio. La ripartizione e la disposizione dei locali saranno ottimizzate in funzione dei bisogni definiti nel programma dei locali.

L'edificio sarà accessibile ai disabili. Verranno inoltre considerate le misure antincendio (Safety) necessarie alla sicurezza delle persone e dell'esercizio nonché alla protezione degli oggetti e l'applicazione dei requisiti di sicurezza (Security).

Portata delle opere di ristrutturazione e risanamento dell'edificio 1

L'edificio 1, che dal punto di vista urbanistico forma con l'attigua biblioteca militare un'apertura sulla Rodtmattstrasse, figura come bene protetto nell'inventario dei monumenti storici «Breitenrain-Wyler» della città di Berna. Si è dunque tenuto conto dei vincoli dettati dall'ufficio dei monumenti storici della città di Berna.

La struttura di base dell'edificio sarà mantenuta e le costruzioni ingombranti degli ultimi decenni verranno rimosse. Nell'ambito dei lavori di ristrutturazione e risanamento, al primo piano interrato sarà realizzato un accesso ai nuovi locali annessi, agli archivi e ai magazzini, nonché ai locali tecnici e d'esercizio. Gran parte delle sale per riunioni e di quelle adibite a corsi saranno raggruppate.

Le misure di ristrutturazione e risanamento consistono essenzialmente nel rinnovamento completo dell'involucro esterno dell'edificio (tetto, facciate), nella realizzazione di accessi per i disabili, nello smantellamento di materiali da costruzione contenenti sostanze tossiche, nel risanamento completo delle installazioni tecniche, nella realizzazione di misure antincendio (Safety) necessarie alla sicurezza delle persone e dell'esercizio nonché alla protezione degli oggetti, nell'applicazione dei

requisiti di sicurezza (Security) e nella realizzazione di lavori di manutenzione e sostituzione all'interno dell'edificio (solette, pareti, soffitti).

Soluzioni alternative per gli utenti attuali

Le officine attualmente utilizzate dalla sede esterna di Thun della Base logistica dell'esercito (BLEs) saranno progressivamente trasferite in un'altra sede nella regione di Berna nell'ambito dei lavori di costruzione previsti. I costi per mettere a disposizione ed equipaggiare l'edificio sostitutivo con attrezzature d'esercizio sono inclusi nel credito d'impegno. Le spese di locazione saranno finanziate da «armasuisse Immobili».

I circa 300 posti di lavoro attualmente disponibili sul sito potranno essere ospitati grazie a una ottimizzazione del piano di occupazione dei locali all'interno delle unità amministrative interessate. Le spese legate al trasferimento e alla disponibilità dei locali saranno finanziate tramite il progetto di ottimizzazione del piano di occupazione attualmente in corso.

Sviluppo sostenibile

Il principio della sostenibilità che viene applicato concerne i profili sociale, economico e ambientale. Al fine di ridurre l'inquinamento ambientale (ecologia) e migliorare la qualità della vita (salute, benessere) si perseguirà il rispetto degli standard MINERGIE-P-ECO® e Gesundes Innenraumklima GI®.

Lo standard MINERGIE-P-ECO®, applicabile all'involucro dell'edificio, permette di realizzare le condizioni favorevoli al raggiungimento del massimo utilizzo delle energie rinnovabili, conformemente al decreto del Consiglio federale del 16 settembre 2011 (rapporto ambientale 2011 dell'Amministrazione federale³). Come fonte di calore sarà utilizzato un impianto di riscaldamento con sonde geotermiche. Durante l'estate, anche per la climatizzazione si ricorrerà in parte alle sonde geotermiche. La possibilità di sfruttare il calore residuo prodotto da un impianto situato nelle vicinanze sarà ulteriormente esaminata nel corso della pianificazione, purché sia possibile provare la sua redditività, nonostante l'irregolarità dei ritmi di produzione. Sulle superfici orizzontali del tetto saranno installati impianti fotovoltaici. L'acqua piovana sarà recuperata e utilizzata per uso industriale.

In seguito ai lavori di costruzione, ampliamento e ristrutturazione, il «Centro amministrativo Guisanplatz 1» risponderà alle esigenze attuali e future di un edificio amministrativo e di un centro per l'adempimento delle attività relative alla sicurezza interna per i prossimi 20 anni. Durante i lavori di costruzione e risanamento tutti i posti di lavoro che si trovano negli edifici interessati dalla prima fase saranno delocalizzati in diversi stabili terzi.

Sicurezza

In generale, per il «Centro amministrativo Guisanplatz 1» vigono requisiti di sicurezza elevati. Questo concerne principalmente l'accesso all'area e le disponibilità tecniche degli edifici, in particolare per la centrale operativa e d'allarme del fedpol attiva 24 ore su 24 (Centrale d'allarme e operativa, Ufficio SIRENE e Servizi AFIS/DNA), il Centro audizioni della Confederazione che il fedpol condivide con

³ www.rumba.admin.ch > Documentazione > Rapporto ambientale dell'Amministrazione federale > 2011

l'MPC, nonché il Centro di notifica e di analisi della situazione dell'UFPP, che sottostanno a esigenze di protezione particolarmente elevate. Saranno realizzati gli interventi edili e tecnici necessari per rispondere a queste esigenze.

Problematiche particolari

Il progetto pone diverse sfide particolari, come:

- la realizzazione delle nuove costruzioni sostitutive tenuto conto della loro complessità, le ristrettezze di spazio a disposizione, gli imprevisti nella costruzione considerando le scadenze serrate, nonché la disponibilità del ramo edilizio;
- il proseguimento dell'attività nell'edificio attiguo durante l'adeguamento delle condutture di collegamento;
- il trasferimento della Centrale d'allarme della Confederazione alla Guisanplatz 1 avverrà in data ulteriore, in occasione del risanamento del sito «Taubenhalde». I locali destinati alla Centrale d'allarme, nonché i collegamenti elettrici e tecnici sono già considerati e compresi nel progetto relativo alla Guisanplatz 1. I costi relativi al trasloco e all'installazione non fanno invece parte del presente progetto.

2.2.3 Scadenze

Il calendario prevede le fasi seguenti:

progetto di costruzione con preventivo dei costi	metà 2012
predisposizione dell'esecuzione	entro metà 2013
esecuzione	da fine 2013 al 2018
consegna/messa in esercizio (in fasi)	da fine 2017

Sono fatti salvi i differimenti delle scadenze non prevedibili a causa di opposizioni e ricorsi durante le procedure di pubblicazione o approvazione conformemente al diritto pianificatorio ed edilizio, oppure nell'ambito di pubbliche gare per l'appalto dei lavori, nonché eventuali riduzioni dei crediti a preventivo disponibili.

2.2.4 Ripercussioni finanziarie

Redditività

Il principio secondo cui i costi successivi devono essere coperti mediante i ricavi derivanti dal modello di locazione alle condizioni di mercato è rispettato con i costi d'investimento indicati. Questo consente di assicurare la trasparenza dei costi e la redditività dell'investimento.

Il progetto della Guisanplatz 1 rappresenta una tappa fondamentale nell'attuazione dello schema direttore 2024, poiché consente di sopprimere dal portafoglio immobiliare gli oggetti in locazione poco redditizi. Le spese di locazione possono essere ridotte grazie alla concentrazione di unità amministrative in edifici convenienti di proprietà della Confederazione. La realizzazione di 2700 posti di lavoro nell'area

della Guisanplatz 1 contribuirà a raggiungere il tasso di proprietà auspicato dallo schema direttore 2024.

Lo sfruttamento delle sinergie e delle infrastrutture comuni, derivanti dal raggruppamento delle unità amministrative che condividono compiti analoghi, nonché la concentrazione dei posti di lavoro, permetteranno di ottimizzare i costi dell'UFCL e dei propri utenti.

Costi d'esercizio

Secondo le direttive, i costi d'esercizio annui non devono superare i 60 franchi per m² di superficie lorda per piano, corrispondenti a circa 5 680 000 franchi di costi d'esercizio annui. L'importo attualmente calcolato è inferiore a quello preventivato.

Costi d'investimento

Con il presente messaggio sugli immobili si propone di liberare il credito d'impegno complessivo necessario per la prima fase dei lavori presso il centro amministrativo previsto alla Guisanplatz 1. In base al progetto di massima e al preventivo dei costi ($\pm 10\%$) le spese sono stimate come segue:

	Franchi
Costi di costruzione	340 000 000
Equipaggiamento iniziale (mobilia, traslochi, escluse le infrastrutture provvisorie)	15 000 000
Totale intermedio	355 000 000
Incertezza dei costi, circa il 10 %	35 000 000
Messa a disposizione di un edificio sostitutivo per le officine BLEs	8 500 000
Credito d'impegno complessivo	398 500 000

2.3 Credito quadro

Utenti: Amministrazione civile della Confederazione in Svizzera e rappresentanze svizzere all'estero
«Costruzioni civili»: 220 milioni di franchi
progetto n. 620. 2013

2.3.1 Cessioni di importi del credito quadro richiesto

L'ammontare del credito quadro richiesto viene esaminato scrupolosamente ogni anno tenendo conto della pianificazione pluriennale degli investimenti. Il credito quadro di 220 milioni di franchi richiesto sarà ceduto sotto forma di crediti d'impegno per il portafoglio immobiliare dell'UFCL.

Negli ultimi anni i crediti quadro richiesti si sono rivelati troppo esigui. Di conseguenza, è stato necessario cedere singoli crediti di diversi crediti quadro. Questa

situazione ha ritardato l'esecuzione dei progetti dei precedenti messaggi sugli immobili, comportando anche maggiori spese per il personale e la gestione. Inoltre, è stato indispensabile cedere, a partire dal credito quadro richiesto, diversi ingenti crediti di studio per progetti di costruzione in fase di preparazione e progettazione.

Fanno parte del portafoglio 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 crediti destinati al portafoglio immobiliare 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, satellitari ecc. sino a 10 milioni di franchi;
- tutti gli acquisti non pianificabili e urgenti di immobili e i relativi risanamenti;
- equipaggiamento iniziale di nuove costruzioni o di stabili di recente acquisizione, nonché equipaggiamento dei nuovi posti di lavoro;
- studi preliminari, accertamenti preliminari, studi di fattibilità, perizie, prestazioni di consulenti esterni ecc.;
- studi per progetti preliminari e progetti di costruzione;
- riserve non indicate apertamente e incertezze dei costi in tutti i progetti di costruzione;
- costi supplementari dovuti al rincaro in tutti i progetti di costruzione;
- danni non assicurati a immobili;
- costi non quantificabili in seguito a situazioni di mercato speciali, nel caso di progetti all'estero.

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 viene richiesto il credito quadro seguente:

Credito quadro di 220 000 000 di franchi

	Franchi
Berna, Monbijoustrasse 40, risanamento totale progetto n. 2019.059; n. 2.1 del messaggio	38 800 000
Berna, Guisanplatz 1, 1 ^a fase di ampliamento del sito progetto n. 8.082.001; n. 2.2 del messaggio	398 500 000
Credito quadro progetto n. 620.2013; n. 2.3 del messaggio	220 000 000
Totale del nuovo credito complessivo «Costruzioni civili» dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL)	657 300 000

4 Ripercussioni

4.1 Per la Confederazione

4.1.1 Per l'effettivo del personale

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

4.1.2 Ripercussioni finanziarie

Costi d'esercizio

Sono definiti costi d'esercizio le uscite annuali dovute all'uso conforme alla destinazione di uno stabile. 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.

Costi d'investimento

Gli investimenti per gli immobili civili sono iscritti nel preventivo 2013 e nel piano finanziario 2014-2016.

I costi d'investimento sono esposti nei singoli progetti.

Altri costi

I costi dei componenti informatici e dei collegamenti a 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.

4.2 Ripercussioni sul calendario dei lavori

Per quanto riguarda i singoli progetti, si può di massima 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.

Non si può tuttavia 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.

4.3 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 economici, sociali ed ecologici. Le ripercussioni per le generazioni future sono dunque tenute in considerazione.

Per i lavori di costruzione e ristrutturazione previsti viene proposta la soluzione che consente il massimo utilizzo possibile delle energie rinnovabili, mentre in caso di rinnovamenti completi e ristrutturazioni importanti è sempre auspicato un risanamento energetico esemplare.

Per i lavori di ristrutturazione si intende quindi applicare lo standard MINERGIE®, mentre le nuove costruzioni saranno realizzate secondo lo standard MINERGIE-ECO®.

In tal modo, il Consiglio federale adempie anche il mandato della mozione 10.3638 «Efficienza energetica ed energie rinnovabili negli edifici della Confederazione»

5 Stato del credito 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. Ogni nuovo credito d'impegno approvato comporta un aumento del credito d'impegno «Costruzioni civili». Quando tutti i progetti di un messaggio sulle costruzioni o sugli immobili richiesti e approvati dal Parlamento sono conclusi, il credito d'impegno «Costruzioni civili» diminuisce dell'importo complessivo richiesto mediante il messaggio in questione.

L'importo complessivo del credito d'impegno «Costruzioni civili», esposto nel conto 2011, che il 1° gennaio 2012 ammontava a 1 578 300 000 franchi è aumentato dal presente messaggio sugli immobili di 657 300 000 di franchi e quindi il 1° gennaio 2013 ammonterà a 2 235 600 000 franchi.

Il credito d'impegno richiesto dal messaggio 2007 sulle costruzioni civili e approvato dal Parlamento sarà conteggiato alla fine del 2012. Di conseguenza, il credito d'impegno disponibile potrà essere ridotto di 349 900 000 di franchi.

6 Aspetti giuridici

6.1 Fondamenti giuridici

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

Per il rimanente sono determinanti:

- gli articoli 21–27 della legge federale del 7 ottobre 2005⁴ sulle finanze della Confederazione;
- l'articolo 1 dell'ordinanza dell'Assemblea federale del 18 giugno 2004⁵ concernente le domande di crediti d'impegno per acquisti di fondi o per costruzioni;
- l'articolo 28 dell'ordinanza del 5 dicembre 2008⁶ sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione.

La competenza dell'Assemblea federale di autorizzare i crediti richiesti risulta dall'articolo 167 della Costituzione federale⁷.

6.2 Forma dell'atto

In virtù dell'articolo 163 capoverso 2 della Costituzione federale e dell'articolo 25 capoverso 2 della legge del 13 dicembre 2002⁸ sul Parlamento, l'atto normativo assume la forma di un decreto federale semplice che non sottostà a referendum.

6.3 Freno alle spese

Secondo l'articolo 159 capoverso 3 lettera b della Costituzione federale 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 (freno alle spese).

Il nuovo credito complessivo «Costruzioni civili» chiesto con il presente messaggio sugli immobili ammonta in totale a 657,3 milioni di franchi e sottostà dunque integralmente al freno alle spese.

⁴ RS 611.0

⁵ RS 611.051

⁶ RS 172.010.21

⁷ RS 101

⁸ RS 171.10