



# Messaggio municipale

**No. 1701/2011**

**Concernente la richiesta di un credito per  
l'acquisizione del fondo mapp. 153 RFD**



*Paradiso, 29 marzo 2011*

*Risoluzione municipale no. 347 del 28.03.2011*

Centro inf: A10/MM1701-WP-ac

**Dicastero Finanze**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE**

No. 1701/2011 concernente la richiesta di un credito per l'acquisizione del fondo mappale no. 153 RFD Paradiso, di proprietà del sig. Paolo Lombardini, Lugano, per un importo di Fr. 6'500'000.--, oltre alle spese notarili e di trapasso del fondo per un importo di fr. 150'000.– e autorizzazione alla locazione

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,  
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale ai sensi dell'art. 13 LOC, rispettivamente 10 del Regolamento Comunale vi sottoponiamo per esame ed approvazione la proposta di acquisizione del fondo mapp. 153 RFD Paradiso, tenuto conto delle informazioni complementari che seguono.

### **1 - Introduzione**

---

Lo stabile esistente sul fondo mapp. 153 RFD, come noto, è attualmente occupato con un regolare contratto di locazione dalla Croce Rossa Svizzera quale centro di accoglienza per i cittadini stranieri richiedenti l'asilo.

Proprio per la particolare occupazione, a più riprese e con il susseguirsi degli anni in occasione delle sedute del legislativo comunale sono stati presentati svariati atti parlamentari tesi a comprendere l'evolversi della situazione in termini di sicurezza ma anche sulle scelte operate soprattutto dall'Autorità cantonale alla quale è concretamente demandato il compito, su mandato della Confederazione, di definire l'ubicazione sul territorio cantonale dei centri di accoglienza per richiedenti l'asilo.

A più riprese l'Autorità comunale si è rivolta ai competenti servizi preposti chiedendo concreti interventi risolutivi soprattutto rivolti ad un contenimento dei casi delittuosi e di prevenzione all'interno ed all'esterno del centro con un concreto potenziamento delle misure di sorveglianza. Collaborazione che si è resa efficace negli anni grazie all'introduzione di appropriati correttivi a limitazione dei singoli fenomeni, pur considerando ancora la sporadica verifica di episodi.

I recenti fatti che stanno avvenendo nel nord Africa e la preoccupazione delle Autorità per nuove ondate d'immigrati pongono comunque ancora uno stato d'allerta sull'occupazione dei centri presenti nel Cantone Ticino.

Secondo le informazioni assunte presso l'attuale proprietario, sig. Paolo Lombardini, e confermate pure dalla Divisione dell'azione sociale a cui è delegato il compito di sorveglianza dei centri di accoglienza presenti sul territorio cantonale, il rinnovo

contrattuale avviene di anno in anno; la prossima scadenza è quindi prevista per il 31.12.2011.

Il Municipio, in ragione del fatto che l'oggetto immobiliare è stato messo in vendita dal proprietario, il quale ha voluto dare una priorità di compera al Comune, ha ritenuto opportuno avviare le trattative preliminari con il sig. Paolo Lombardini, per poi giungere alla proposta di acquisizione del fondo che vi sottoponiamo con il presente messaggio municipale.

A titolo informativo rileviamo che, in alternativa all'acquisizione immediata del sedime, la possibilità di stipulare un diritto di compera non ha trovato l'accordo del proprietario, per cui è stata abbandonata e perfezionata la soluzione della compra-vendita.

Già per i motivi enunciati in precedenza e quindi l'indubbia valenza strategica del fondo per un suo attuale utilizzo, ma soprattutto in relazione ad una diversa pianificazione per attività future d'interesse pubblico, rendono la proposta di acquisizione particolarmente alettante e interessante.

## **2 - Descrizione dell'oggetto immobiliare**

---

Il fondo mapp. 153 RFD, oltre ad una parte destinata a giardino, è comprensivo dello stabile d'appartamenti a carattere popolare realizzato nel 1966 e comprende un totale di 7 piani.

A Registro Fondiario risulta la seguente intavolazione:

---

fondo mappale 153 RFD Paradiso

sub b)	giardino	mq	372
sub l)	abitazione	mq	<u>293</u>

<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>665</b>
---------------	--	-----------	------------

---

con servitù e oneri fondiari per limitazione di altezza delle costruzioni a carico delle particelle 132 (di proprietà PSP Proprieties) e 154 (di proprietà del Comune) RFD.

La distribuzione dei locali sui vari piani si presenta come segue:

piano cantina:

1 ufficio e 4 magazzini oltre alle cantine, locali tecnici e di servizio.

piano terreno:

5 monolocali con servizio  
1 appartamento da 2 locali con servizio  
1 appartamento da 3 locali con servizio

primo – secondo – terzo e quarto piano:

per ogni singolo piano  
9 monolocali con servizio

quinto piano:

- 2 appartamenti da 2 ½ locali con servizio
- 2 appartamenti da 3 ½ locali con servizio

sesto piano:

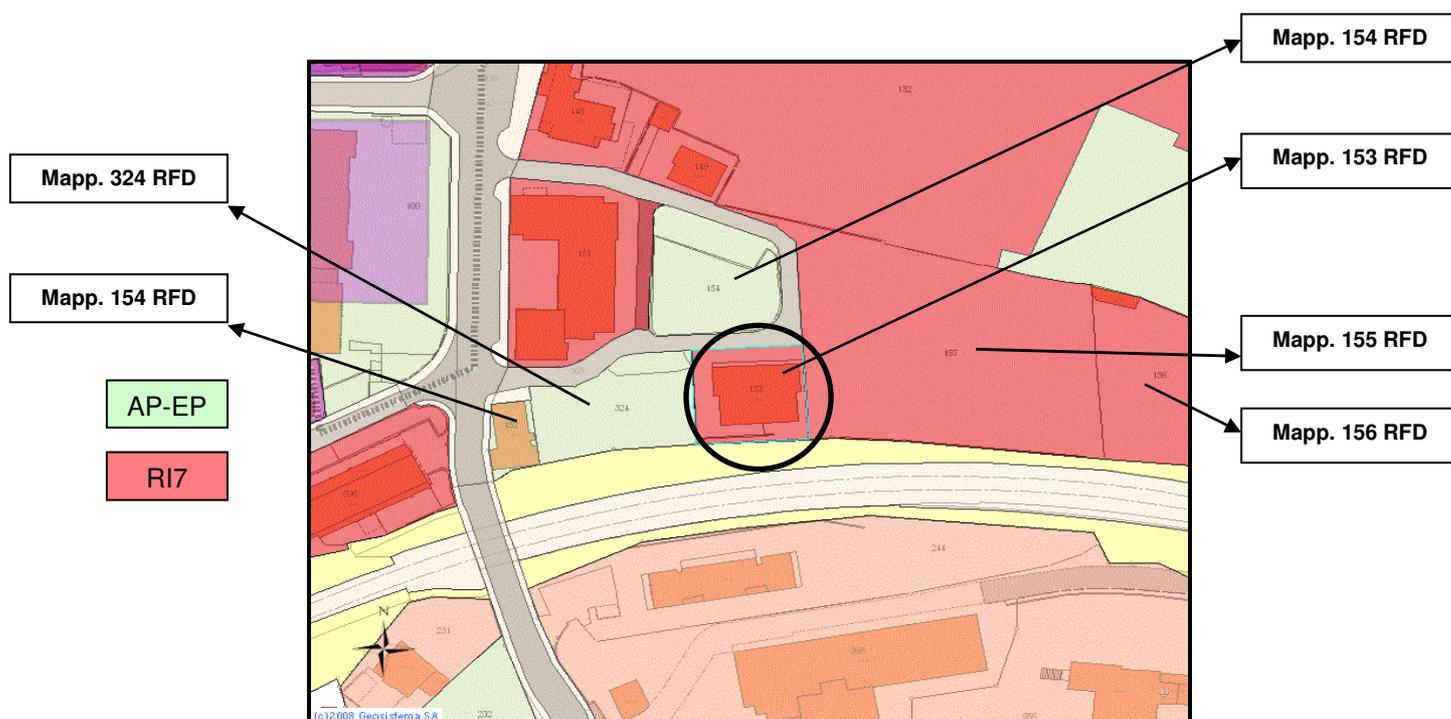
- 2 appartamenti da 2 ½ locali con servizio
- 2 appartamenti da 3 ½ locali con servizio

L'accesso ai singoli piani è garantito dall'esistenza di un vano scale e lift, e come risulta dalla perizia allegata al presente messaggio municipale da valere quale parte integrante.

### **3 - Compatibilità con gli indirizzi di piano regolatore e prospettive di modifica**

Il fondo, ubicato in Via Barzagli è attiguo a due proprietà comunali, fondi no. 155 e no. 324 RFD Paradiso. Il fondo è attualmente inserito nel piano delle zone di PR con destinazione zona residenziale intensiva RI7, analogamente al fondo no. 155, mentre il fondo mapp. 324 è inserito con destinazione AP-EP. In una visione più allargata la zona comprende ulteriori sedimi di proprietà del Comune, mapp. 154 (AP-EP, destinazione parcheggio e parchetto), 152 (AP-EP, destinazione ex Municipio) e 156 (destinazione orti) per una superficie complessiva di mq. 7'373.

Indubbio come la portata pianificatoria dell'operazione nel contesto dell'intera zona a disposizione del Comune porta con sé un interesse preminente e attuale che vale veramente la pena di considerare nell'esame e nell'accoglimento del presente messaggio.



Gli scopi di destinazione a breve termine non determinano la necessità di un cambiamento immediato della zona di piano regolatore.

Ipotizzabile quindi, solo a medio lungo termine un aggiornamento del Piano regolatore con l'inclusione anche del suddetto fondo nella zona AP-EP, con un potenziale intensivo analogo all'attuale.

Nello stato pianificatorio attuale in caso di demolizione dello stabile esistente un'eventuale nuova costruzione dovrà sottostare ai parametri di Piano regolatore per la zona RI7, con distanze dai confini diverse rispetto a quelle attuali fondate su norme precedenti.

#### **4 - Obiettivi di destinazione**

---

Il Municipio, ritiene al momento opportuno mantenere la destinazione abitativa, sia per rapporto all'attuale situazione che per sviluppi futuri perseguibili a medio termine, viste le potenzialità del fondo.

Vi è infatti da rilevare come l'attuale rapporto di locazione con la Croce Rossa Svizzera e quindi l'ubicazione del Centro di accoglienza per richiedenti l'asilo per il quale nel corso degli anni, grazie alla disponibilità dei servizi cantonali competenti, hanno potuto essere introdotte delle misure di sicurezza atte a limitare azioni illegali da parte degli occupanti, andrà ridiscusso nei modi e tempi opportuni considerando comunque l'impossibilità per una ricollocazione degli occupanti in altre strutture apposite a breve termine.

In questo senso con l'Autorità cantonale è stata ventilata la disponibilità a mantenere l'attuale situazione per un periodo limitato, attorno ai tre anni, fermo restando l'incasso da parte del Comune del canone di locazione.

La particolare posizione dell'immobile che permette ai piani superiori un magnifico panorama sul Golfo di Lugano ne fanno un oggetto immobiliare attrattivo soprattutto per le destinazioni future.

Non va quindi trascurato che una riattazione dell'immobile da parte del proprietario ovvero una sua vendita a terzi potrebbero compromettere seriamente una sua futura acquisizione che se fosse ancor possibile avverrebbe a costi certamente ancor più elevati.

Entrano poi in linea di conto negli scenari del Municipio a medio-lungo termine la possibilità che alcuni appartamenti possano essere messi a disposizione per famiglie meno abbienti secondo criteri che dovranno essere definiti dal Municipio.

Pensabile inoltre definire alcuni spazi a favore dei giovani per attività d'incontro sotto la sorveglianza di una figura professionale e per gli anziani in considerazione all'esistenza sul territorio di associazioni la cui disponibilità di spazi per momenti d'incontro ed attività ricreative non è a nostro modo di vedere sufficiente.

Nel contesto di una possibile diversa utilizzazione futura rientra pure in valutazione ed interesse del Municipio nel destinare parte dell'immobile quale casa per lo studente.

Recenti studi avviati attraverso i poli universitari hanno infatti rilevato la necessità di colmare i bisogni degli studenti universitari. La loro presenza nel Comune assume interessanti ricadute economiche e sociali che una struttura allacciata ad un polo universitario può assumere in questo contesto.

Contatti preliminari, puramente informativi, con la direzione degli atenei ticinesi atti a rilevare l'effettivo interesse per un futuro rapporto di collaborazione, hanno permesso di confermare un bisogno oggettivo concreto e attuale di nuovi alloggi a favore di studenti universitari.

Contestualmente, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento comunale, nel dispositivo di risoluzione è chiesta l'autorizzazione alla locazione dell'immobile per valori locativi che dovessero essere superiori a quelli definiti per delega dall'art. 10 del Regolamento comunale, quindi eccedenti l'importo di fr. 60'000.—, come peraltro trattasi già con l'attuale locatario. Si giustifica peraltro, come avremo modo di spiegare più avanti, la necessità di attribuire il fondo tra i beni patrimoniali.

Un eventuale credito necessario a interventi di manutenzione, miglioria e per rendere gli spazi accessibili per gli scopi prefissati avverrà nei modi e tempi opportuni con messaggio municipale separato.

Pure gli aspetti meramente amministrativi e gestionali, con la presenza eventualmente anche di un custode, dovranno essere valutati attentamente in un secondo tempo. A titolo indicativo nella valutazione finanziaria è stato inserito un importo di fr. 100'000.— atto a coprire i costi reali ordinari presumibili per la gestione dell'immobile al momento dell'acquisizione. Importo valutato sulla base dei costi supportati dall'attuale proprietario.



## **5 - Costi di acquisto**

---

Il proprietario dello stabile, durante gli incontri preliminari, ha richiesto un prezzo di compravendita pari a fr. 6'743'200.—, importo sul quale ha poi concesso uno sconto del 3% (fr. 202'296.--) per un importo finale di fr. 6'540'904.--, arrotondato poi in fr. 6'500'000.--, prezzo definitivo di negoziazione, a cui vanno aggiunti le spese di trapasso ed iscrizione a RF.

Pur trattandosi di un valore di transazione certamente importante, va comunque considerato come il fondo s'inserisce in un comparto con altri terreni di proprietà comunale acquistati a costi sensibilmente inferiori.

Tale importo è pure deducibile dalla perizia fatta commissionare dall'interessato ed allegata al presente messaggio municipale, da valere quale parte integrante.

L'attuale rapporto di locazione prevede l'incasso di un affitto massimo pari a fr. 230'000.--, sulla base dell'occupazione degli appartamenti, a cui vanno aggiunte le spese di riscaldamento e accessorie.

Il valore di contrattazione, seppur non irrilevante, è comunque da ritenersi interessante soprattutto dal profilo politico in considerazione agli obiettivi strategici che l'acquisizione del fondo porta con sé, nell'ambito di una diversa pianificazione dell'intero comparto con le altre proprietà comunali esistenti citate al punto 3 del presente messaggio municipale.

Non da meno il finanziamento necessario all'acquisto, grazie all'attuale mercato finanziario, è favorito dalla possibilità di attingere a una linea di credito bancaria a tassi d'interesse allettanti. Le offerte indicative richieste in tal senso attraverso i nostri servizi finanziari presso i principali istituti di credito, situazione febbraio 2011, vedono tassi d'interesse nella misura dell'1.85 % a 5 anni e del 2.55 % a 10 anni.

Da notare che un'eventuale acquisizione del fondo in via espropriativa, avuto riguardo di modificare l'attribuzione della zona di PR, oltre ai tempi tecnici e formali per le modifiche del piano regolatore e la procedura espropriativa intrinseca, avrebbe probabilmente delle ripercussioni finanziarie più rilevanti.

La serietà del proprietario, quale imprenditore immobiliare, e la possibilità per una diversa destinazione dell'immobile a favore di altri interessati, hanno portato concretamente l'Esecutivo a valutare l'acquisizione dell'oggetto in tempi ristretti.

## **6 - Incidenza sul budget comunale**

---

L'attuale struttura di bilancio con debiti a medio lungo termine per ca. 11,4 mio di franchi e capitale proprio per 11,1 mio di franchi, permette di affermare come l'incidenza dell'investimento è sopportabile e può essere definito un piano di rimborso che permetta di ammortizzare l'intero debito sull'arco di 10 anni considerate le scadenze già pianificate per i prestiti citati a tassi più onerosi ed in considerazione dell'effettivo evolversi della liquidità e degli attuali e futuri investimenti.

Non si esclude la possibilità di far capo al finanziamento con capitale dei terzi solo per una parte del debito, la cui differenza verrebbe finanziata attraverso la liquidità corrente.

A seguito della recente modifica della Legge organica comunale, è stato introdotto un nuovo art.164 b) con lo scopo di rafforzare l'informazione al legislativo al fine di rendere le decisioni sulle spese d'investimento più ponderate.

Ne consegue come per investimenti superiori a 1 mio di franchi, d'ora innanzi verrà presentata la tabella che segue in modo tale da rendere riassuntivamente trasparente l'influenza e la sopportabilità dell'investimento sul budget comunale.

Evidentemente si tratta di un'indicazione che può essere oggetto di variazioni per fattori esogeni al momento non prevedibili.

## Informazioni complementari contabili (art. 164 b LOC)

### A) Influenza finanziaria dell'opera/investimento

Totale credito richiesto	6'650'000.—(+)
<b>Incidenza a carico della gestione</b>	
Ammortamenti	266'000.—(+)
Interessi bancari per prestito a 5 anni, tasso indicativo 1,85 %	123'025.—(+)
Altre spese conseguenti l'opera <sup>1)</sup>	100'000.—(+)
Altri ricavi conseguenti l'opera <sup>2)</sup>	230'000.—(-)
Altri ricavi conseguenti l'opera <sup>3)</sup>	60'000.—(-)
<b>Totale onere netto conseguente l'opera/investimento</b>	<b>199'025.—(=)</b>

Influenza sul piano finanziario (PF)

- l'opera/inv. è prevista nel PF  
 l'opera/inv non è prevista nel PF

### B) Analisi sulla sopportabilità dell'investimento

L'opera può venir finanziata attraverso

- l'autofinanziamento  
 l'apertura di un credito presso un istituto bancario

L'opera comporta una variazione del debito pubblico.

- 1) **Costi di gestione dell'immobile (manutenzione, controllo, spese accessorie, ecc.)**  
 2) **Canone di locazione, valore massimo attuale**  
 3) **Recupero spese accessorie**

Ritenuto che la proposta di acquisto al momento della redazione del presente messaggio non era inserita a piano finanziario, si rende necessaria l'inclusione dell'investimento con il prossimo aggiornamento.

Inoltre per le finalità stesse del bene e l'utilizzo prospettato, il Municipio propone di ascriverlo a bilancio tra i beni patrimoniali. Si tratta in sostanza di beni che sono privi di uno scopo pubblico diretto; beni che servono solo in modo indiretto all'adempimento di compiti d'interesse pubblico, quale appunto anche la locazione a terzi. Questo permetterà una gestione più flessibile del bene senza incorrere ad immediati vincoli di destinazione d'uso.

L'iscrizione dell'investimento nei beni patrimoniali permette inoltre di differenziare la metodologia di ammortamento, in base a criteri commerciali, da quella stabilita dalla LOC per i beni amministrativi. Viene pertanto previsto un ammortamento annuo sul valore residuo indicativo del 4%.

## 7 - Conclusioni

---

Il Municipio, con la proposta in esame, pur consapevole dell'onere importante ma comunque sopportabile grazie alla favorevole situazione finanziaria del Comune e ai tassi d'interesse praticati dagli istituti di credito, ritiene tale operazione lungimirante per una possibile diversa destinazione del fondo rispetto all'attuale e delicata occupazione connessa con l'esistenza del centro di accoglienza per richiedenti l'asilo.

Inoltre l'acquisto dell'immobile rende possibile soddisfare le esigenze della popolazione sia essa giovane e anziana, le famiglie meno abbienti ed eventualmente il polo universitario a medio lungo termine, ma soprattutto quale valido impegno a favore delle generazioni future.

Infine l'acquisizione permetterà l'analisi per futuri e diversi indirizzi pianificatori e di sfruttamento dell'intero comparto di zona, segnatamente alle esigenze e interessi dell'intera popolazione.

Al Consiglio comunale compete quindi, con l'esame del presente messaggio, una decisione che avrà modo dopo anni di presenza del centro di accoglienza per i richiedenti l'asilo, di incidere per una svolta significativa nel definire una sua diversa collocazione sul territorio cantonale, esonerando il nostro Comune dalle particolari dinamiche sociali e di sicurezza che hanno contraddistinto per decenni la presenza sul territorio di detto centro.

Per tutti questi motivi, s'invita a voler

### risolvere

1. È autorizzato l'acquisto del fondo di proprietà Signor Paolo Lombardini, Lugano, al mapp. 153 RFD di Paradiso così composto:

sub b) giardino	mq	372
sub l) abitazione	mq	<u>293</u>
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>665</b>

*nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e secondo piano di mutazione allestito dal geometra revisore; il Municipio è di conseguenza autorizzato alla sottoscrizione dei relativi atti di trapasso del fondo;*

2. *è concesso un credito di fr. 6'500'000.-- per l'acquisto del fondo mapp. 153 RFD;*
3. *è concesso un credito di fr. 150'000.-- a copertura delle spese notarili e di trapasso a carico della parte acquirente;*
4. *il Municipio è autorizzato a procedere alla locazione dell'immobile qualora l'importo statuito dovesse superare i parametri di delega stabiliti dall'art. 10 lett. q) cpv. 2 del Regolamento comunale, superiori a fr. 60'000.--;*
5. *la spesa è da iscrivere al conto investimenti, capitolo Finanze, voce "Acquisto stabile mapp. 153 RFD"; le spese di gestione verranno iscritte alla voce "Immobili patrimoniali";*

6. *il bene verrà in seguito attivato a bilancio ed iscritto nella categoria relativa ai "beni patrimoniali";*
7. *il preventivo 2011 viene di conseguenza modificato al ramo Finanze con l'introduzione del ricavo derivante dalla locazione per l'importo corrispondente che verrà intavolato con gli attuali locatari;*
8. *il piano finanziario 2009 – 2013 viene adeguato alla nuova voce d'investimento ai sensi dell'art. 156 cpv. 4 LOC;*
9. *la spesa è da ammortizzare secondo i tassi d'ammortamento stabiliti dall'art. 13 cpv. 1 RgfC;*
10. *Il credito dovrà essere utilizzato entro il 30 giugno 2012.*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Allegati al messaggio municipale (da valere quale parte integrante):

- perizia ed estratto RFD del fondo mapp. 153 RFD;
- estratto piano delle zone (incluso nel MM)

**Per esame e rapporto:**

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	