

**MESSAGGIO MUNICIPALE**

**No. 1823/2014** *concernente la richiesta di un credito di Fr. 1'650'000.- per l'acquisto di uno spazio commerciale da adibire a nuova sede della Polizia comunale.*



**Condominio “La Residenza”**

Via delle Scuole 17  
PPP 31659, f.b 71 RFD Paradiso

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,

On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

i compiti assegnati alla Polizia comunale sono mutati in modo significativo negli ultimi anni ed i cambiamenti in atto imporranno nel prossimo futuro ulteriori adattamenti del Corpo, non solo dal profilo dell'organico, ma anche della logistica.

## **1. Evoluzione del Corpo di Polizia comunale – attuale sede:**

Con la revisione dei compiti assegnati alle Polizie comunali, segnatamente l'introduzione della nuova Legge sulla collaborazione tra la Polizia cantonale e le Polizie comunali, le deleghe di competenza sono state ampliate, assegnando nuove mansioni alla Polizia comunale, che in precedenza venivano svolte dalla Polizia cantonale. In concreto, la Polizia comunale necessita spazi sufficienti per eseguire perquisizioni e interrogatori, in relazione ad incidenti della circolazione, accattonaggio, contravvenzioni per stupefacenti, ecc.

Nell'ottica delle trasformazioni che riguardano la Polizia di prossimità, il Municipio di Paradiso, su richiesta dei Comuni di Melide, Morcote e Vico Morcote, ha avviato delle trattative di collaborazione che porteranno ad ampliare il raggio d'intervento sul territorio dei tre Comuni con conseguente aumento degli effettivi e delle necessità logistiche della Polizia.

Anche da un profilo di efficienza, risulta auspicabile per gli agenti poter disporre di spazi lavorativi che permettano una distinzione spaziale fra i servizi allo sportello e gli spazi amministrativi, da quelli destinati agli agenti operativi.

Vi è inoltre l'esigenza di disporre, oltre a postazioni di lavoro autonome, di una sala riunioni per preparare i servizi e interfacciarsi con gli altri Corpi o Enti, senza ovviamente dimenticare le esigenze più basilari, quali archivi, depositi, magazzini, materiali di Corpo ed armi, spogliatoio ed effetti personali.

L'attuale sede operativa al PT del Palazzo Amministrativo risulta inadeguata ai mutati compiti ed effettivi della Polizia comunale e necessita di identificare a breve una nuova sede per il Corpo di Polizia.

Per far fronte alle mutate esigenze, in particolare la mancanza di spazi presso l'attuale sede degli Uffici di Polizia al piano terra del Palazzo Municipale, il Municipio ha valutato negli ultimi tempi più scenari, fra i quali la trasformazione di spazi già di proprietà comunale, senza però identificare la giusta soluzione.

## 2. Nuova sede di Polizia comunale:

La nuova sede deve soddisfare nuove esigenze, non solo funzionali per gli agenti che vi operano, ma anche per rapporto all'utenza, la vicinanza agli altri stabili comunali, ai posteggi ed al Centro del Comune, garantendo nel contempo l'accessibilità immediata alle vie di comunicazione. In questo senso lo spazio commerciale al piano terra dello stabile denominato "La Residenza", in fase di ultimazione al mappale 71 RFD Paradiso, in Via delle Scuole 17, appare al Municipio la soluzione ideale, e ci preme poter rapidamente concretizzare, procedendo all'acquisto della superficie al grezzo, prima che l'ultimo spazio commerciale in vendita al piano terra possa venir occupato da terzi.



La superficie si affaccia sulla piazza del Condominio, aperta al pubblico, e risulta attigua alla Banca Credit Suisse, recentemente insediatasi in Via delle Scuole 13. Essa risulta inoltre di facile accesso al Palazzo Municipale, essendo direttamente collegata a livello pedonale per il tramite della piazza antistante il Municipio e la Sala Multiuso.

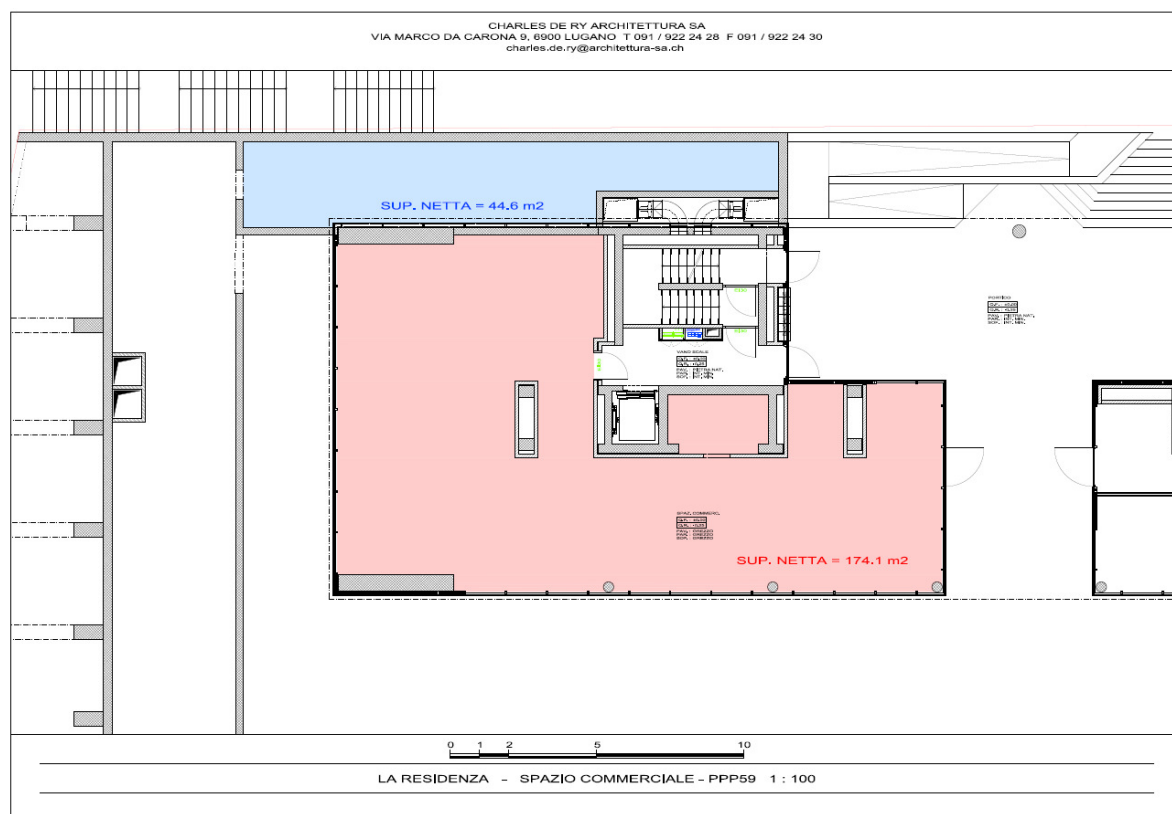
Inoltre, tale superficie beneficia di una posizione strategica centrale, per rapporto all'utenza ed ai vari servizi, non da ultimo l'Autosilo comunale, dove vengono posteggiati i veicoli di servizio della Polizia.

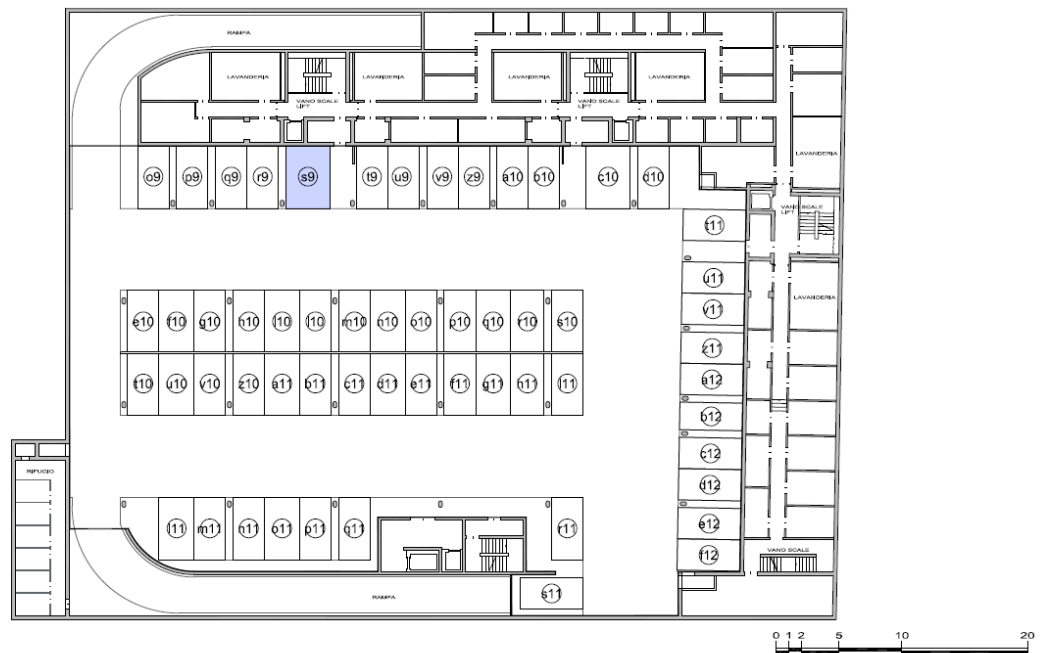
### 3. Costi dell'operazione per l'acquisto della nuova sede di Polizia comunale:

Il fatto che la superficie commerciale non sia ancora ultimata, bensì al grezzo, permette al Comune di disporre di un buon prezzo di acquisto, senz'altro poco superiore ai costi di costruzione ed all'incidenza del terreno. Non solo, nel prezzo sono inclusi 2 parcheggi in autorimessa privata, direttamente collegati con l'ascensore interno, una cantina al livello -2, ed un spazio deposito – magazzino al PT, adiacente alla superficie commerciale, che verrebbero assegnati in uso esclusivo all'unità di PPP 31659, fondo base 71 RFD Paradiso, oggetto della compravendita.

La superficie commerciale lorda (colore rosa) ammonta a 192.7 m<sup>2</sup> (superficie netta 174.1 m<sup>2</sup>), come detto al piano terreno dispone di un accesso diretto alla piazza ed un accesso secondario al vano scala, risulta ampiamente vetrato e luminoso su 3 lati, nonché dispone di spazi ampi e risulta facilmente strutturabile secondo le esigenze del Corpo.

Il deposito – magazzino adiacente alla superficie commerciale dispone di una superficie di 44.6 m<sup>2</sup> (colore celeste).





o9 - z9 : POSTEGGI  
 s10 - z10 : POSTEGGI  
 s11 - z11 : POSTEGGI  
 s12 - t12 : POSTEGGI

I posteggi in autorimessa sono contrassegnati con le lettere d7 e s9, al primo ed al secondo livello interrato. I posteggi sono particolarmente agiosi essendo oltretutto dislocati nelle immediate vicinanze del vano scala e dell'ascensore che conduce allo spazio commerciale di pertinenza.



u6 - z6 : POSTEGGI  
 s7 - z7 : POSTEGGI  
 s8 - z8 : POSTEGGI  
 s9 - t9 : POSTEGGI



u1 - z1 : CANTINE  
 z2 - z2 : CANTINE  
 z3 - z3 : CANTINE  
 z4 : CANTINA

La cantina al secondo livello interrato (colore giallo) può venir utilizzata quale archivio o deposito di materiale.

Il prezzo pattuito con i promotori corrisponde a Fr. 1'600'000.- complessivi, atteso che la superficie viene consegnata allo stato grezzo, ovvero senza le rifiniture interne (pavimenti, corpi riscaldanti, traverse, ventilazione, condizionamento dell'aria, sanitari, gessi e tinteggi, ecc.).

Tali opere saranno valutate e preventivate tramite un progetto di dettaglio, che sarà oggetto di una procedura di autorizzazione edilizia e di un Messaggio Municipale successivo per la richiesta del necessario credito, allestito in funzione delle specifiche esigenze della Polizia e le caratteristiche dell'immobile. Possiamo stimare da Fr. 300'000.- a Fr. 500'000.- circa i costi di rifinitura della superficie per accogliere la nuova sede dell'Ufficio di Polizia comunale.

Al momento, oltre al prezzo di compravendita dell'unità commerciale, vanno considerati i costi inerenti al trapasso della proprietà (atto pubblico, iscrizione a Registro Fondiario Definitivo, bollo archivio notarile, altre spese correlate), che valutiamo abbondanzialmente in Fr. 50'000.-.

I costi di gestione saranno ripartiti con gli altri condomini, conformemente al regolamento condominiale, per quanto attiene alle spese comuni. Segnaliamo per inciso le caratteristiche Minergie dell'immobile, che favoriranno un contenimento delle spese di gestione a livello energetico.

#### 4. Incidenza sul budget comunale – aggiornamento piano finanziario

Considerato che si tratta di un investimento che comporta un fabbisogno immediato di liquidità al momento della sua esecuzione, occorre considerare la possibilità di ricorrere a capitale dei terzi a breve termine. Non va peraltro escluso il parziale o totale finanziamento con mezzi propri a dipendenza dell'afflusso di liquidità conseguente l'emissione ed incasso di imposte, contributi e tasse.

Per oggettivare i possibili oneri viene dunque considerato un costo di interesse sul breve termine per la metà dell'ammontare del costo d'acquisto.

Trattandosi di una spesa a carattere d'investimento va previsto un costo d'ammortamento dell'opera che andrà a gravare i conti di gestione futuri.

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

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

Investimento lordo	1'650'000.-(+)
Ammortamenti (tasso medio 10% primo anno in seguito a scalare)	165'000.-(+)
Interessi bancari prestito a breve (1 anno, tasso indicativo 0.5%)	4'125.-(+)
Altre spese conseguenti l'opera 2)	20'000.-(+)
<b>Totale onere netto conseguente l'opera/investimento</b>	<b>189'125.-(+)</b>

Influenza sul piano finanziario  **l'opera/inv. è prevista nell'aggiornamento del 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 può comprendere un aumento del debito pubblico (capitale dei terzi)

1) **Costi interessi valutati. Int. per prestito a breve che andranno se del caso a gravare un solo esercizio.**

2) **Costi di gestione (manutenzioni diverse)**

Per questi motivi si chiede di voler

**risolvere**

- 1. E' autorizzato l'acquisto dell'unità di PPP 31659, fondo base 71 RFD Paradiso, di proprietà dell'Immobiliare San Salvatore SA, in Via delle Scuole 17, presso il condominio "La Residenza", così composto:**
  - spazio commerciale al PT di 192.7 m2 lordi;
  - 2 posteggi in autorimessa ai livelli -1 e -2, contrassegnati con le lettere d7 e s9;
  - 1 cantina al livello -2, contrassegnata con la lettera z2;
  - deposito – magazzino di 44.6 m2 netti al PT.
  
- 2. E' concesso un credito di Fr. 1'650'000.- per l'acquisto del fondo in oggetto ed a copertura delle spese notarili e di trapasso della proprietà a carico della parte acquirente.**
  
- 3. La spesa é da iscrivere al conto investimenti, capitolo amministrazione, voce "acquisto spazio commerciale per nuova sede Polizia"; le spese di gestione verranno computate alla voce "manutenzioni stabili comunali".**
  
- 4. E' di conseguenza aggiornato il piano finanziario 2013-2016 con la relativa voce d'investimento.**
  
- 5. La spesa è da ammortizzare secondo i tassi di ammortamento stabiliti dall'art. 12, 13, rispettivamente 27 Rgfc.**
  
- 6. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2015.**



Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco	Il Segretario
Avv. Ettore Vismara	Waldo Pfund

**Per esame e rapporto:**

<i>Gestione</i>	<i>Opere Pubbliche</i>	<i>Petizioni</i>
•	•	