



comune di gordola
dicastero amministrazione

messaggio municipale no. 1238

**credito di fr. 1'530'000.-
per l'acquisto dello stabile ex
Banca Raiffeisen
al mappale 103 RFD a Gordola**



Richiesta credito di fr. 1'530'000.- per l'acquisto dello stabile ex Banca Raiffeisen al mappale 103 RFD a Gordola

Gentile Signora Presidente del Consiglio Comunale
Gentili Signore Consigliere Comunali
Egredi Signori Consiglieri Comunali

Introduzione

Il Corpo della Polizia Intercomunale (Gordola, Tenero-Contra, Gambarogno) è attivo dal 1999 sulla base di convenzioni specifiche fatte proprie del Legislativo.

Il 19 febbraio 2001 il Consiglio comunale di Gordola approvava la prima convenzione di collaborazione in materia di polizia, sottoscritta con i Comuni di Magadino e Tenero-Contra.

Dal profilo amministrativo, dall'anno 2002, il nostro Comune ha assunto il compito della gestione finanziaria del servizio di polizia. Tranne il costo per gli stipendi, che è sempre stato assunto dai rispettivi Comuni di nomina degli agenti, tutte le spese e tutti i ricavi per contravvenzioni erano addebitati, rispettivamente rimborsati ai Comuni convenzionati.

Lo scorso 1° settembre 2012 è entrata in vigore la Legge sulla collaborazione fra la polizia cantonale e le polizie comunali (LCPol) ed il Regolamento della Legge sulla collaborazione fra la polizia cantonale e le polizie comunali (RLCPol).

Al Comune di Gordola, che riveste già il ruolo di Comune sede di una Polizia intercomunale strutturata, spetta a questo punto la riorganizzazione dell'attuale corpo di polizia, che dovrà dotarsi di un organico di agenti che permetta di adeguare l'attuale servizio in funzione delle nuove normative **nonché dotarsi di una nuova sede per garantire al corpo una soluzione adeguata e funzionale sede logistica.**

Il Consiglio Comunale durante la seduta del 30 settembre 2013 ha approvato il MM no. 1235 sulla nuova Convenzione che regola la collaborazione intercomunale in materia di Polizia locale con il Comune di Gordola, Comune sede della Polizia Intercomunale del Piano, nella stessa seduta il CC ha ribadito la chiara volontà di mantenere la sede logistica a Gordola, invitando il Municipio a intraprendere tutti i passi necessari a tal fine.



Logistica

A partire dall'anno 2002 la sede della Polizia intercomunale era ubicata al 2° piano del Palazzo comunale e, dal mese di gennaio 2005, gli uffici venivano trasferiti nell'attuale sede, in Via S. Gottardo 49 (stabile ex UBS).

L'attuale sede, funzionale dal punto di vista dell'organico attualmente in servizio, presenta delle lacune nella gestione del parco veicoli e non permetterebbe una corretta gestione nell'ottica di un futuro aumento del personale di polizia.

Il nostro Municipio, considerando di fondamentale importanza mantenere la presenza della sede logistica della polizia nel nostro Comune, ha già intrapreso i passi necessari per dotare la Polizia intercomunale di una nuova sede, strutturata in modo da permettere un futuro aumento dell'organico degli agenti, una razionale disponibilità di posteggi sia per le auto di servizio sia per quelle dell'utenza

Tutto questo anche nell'ottica di eventuali richieste di Comuni vicini che potrebbero chiedere la sottoscrizione della convenzione per beneficiare dei servizi di polizia.

Il Municipio di Gordola, quindi, con ris. mun. no. 1194 del 15 aprile 2013, ha deciso di incaricare lo Studio d'Architettura BFM sagl, Casella Postale 103, 6596 Gordola, per l'allestimento di una perizia dello stabile ex Banca Raiffeisen e del terreno annesso.

Sulla base della perizia commissionata si sono quindi intavolate le trattative di acquisizione della proprietà con la Banca Raiffeisen. Possiamo ritenere che le stesse sono giunte a buon fine, trovando un interessante accordo finanziario di acquisto che si pone sulla media dei valori peritali delle parti.

Ringraziamo la direzione della Banca Raiffeisen per la sua disponibilità data alla trattativa e per il gesto di riguardo avuto nei confronti del Comune.

L'accettazione della proposta definitiva ci è poi stata confermata dalla Banca Raiffeisen con lettera del 12.09.2013, con un prezzo di vendita (non più trattabile) pari a **fr. 1'500'000.-**

Di seguito, a complemento della planimetria allegata al messaggio, alcune informazioni relative alla proprietà fondiaria.



Dati estratti dal Registro Fondiario

Comune: GORDOLA

Numero fondo: 103 RFD

Superficie totale: m2 1118

Ubicazione: AL MOTTO

COPERTURA DEL SUOLO

b m2 414 piazzale

c m2 551 giardino

A m2 153 casa banca

PROPRIETA'

Società cooperativa

BANCA RAIFFEISEN CUGNASCO GORDOLA

VERZASCA SOCIETA' COOPERATIVA, CUGNASCO- GERRA

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = D RITIO)

A) O. ABITAZIONE

a favore RIGAMONTI FEDE, 21.08.1923 VITA NATURAL DURANTE

DG 3372/01.04.1981

C) O. USUFRUTTO

a favore RIGAMONTI FEDE, 21.08. 1923 VITA NATURAL DURANTE

DG 3372-S/01.04.1981

B) O. COSTRUZIONE CAMERETTA SOTTERRANEA PER CAVI TELEFONICI a favore SWISSCOM FIXNET SA, BERNA

DG 10893/14.07.1989, DG 18048/02. 12.2002

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE DG 5973/27.05.1983 PRECARIO ACCESSO

con RF di GORDOLA part. 826 DG 13/05.01.1987



Piano Regolatore

Il mappale 103 RFD è ubicato in zona residenziale commerciale (RC), ed al riguardo si richiama quanto previsto dall'articolo 24 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore:

Art. 24 Zona residenziale commerciale (RC)

La zona residenziale-commerciale è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di attività per aziende artigianali poco moleste.

Gli spazi commerciali e artigianali devono essere integrati nell'ambito di edifici residenziali.

Indice sfruttamento minimo:	0.8
Indice sfruttamento massimo:	1.6
Indice occupazione massimo:	50%



Valore di stima ufficiale

Il valore di stima del mappale 103 RFD è così composto:

Terreno complementare	fr.	227'264.00
Terreno eccedente	fr.	76'518.00
Edificio principale	fr.	245'000.00
		<hr/>
Valore globale di stima	fr.	548'782.00

Perizia Studio d'architettura bfm sagl - 07giugno 2013

Il valore di stima del mappale 103 RFD è così composto:

Fabbricato A	fr.	662'846.76
Sistemazione esterna	fr.	120'400.00
Terreno complementare	fr.	91'800.00
Terreno eccedente	fr.	235'200.00
		<hr/>
Valore metrico per ponderazione	fr.	1'110'246.76
		<hr/>
Terreno inedificato – (sud del mappale)	fr.	414'000.00
		<hr/>
Totale complessivo	fr.	1'524'646.76
		<hr/>
Arrotondamento	fr.	353.24
Tot. arrotondato – valore reale	fr.	1'525'000.00



Credito d'investimento richiesto

Acquisto mappale 103 RFD fr 1'500'000.00

Stima spese notarili – ca. 2% fr. 30'000.00

Costo investimento fr. 1'530'000.00

Come da prassi le spese notarili per l'acquisto e le iscrizioni all' Ufficio Registri, saranno a carico del comune.

Incidenza finanziaria

In base all'art. 164b LOC i messaggi con proposte di investimento rilevanti, ossia quelli che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito cantonale del Comune, o a fr. 1'000'000.-, devono contenere delle indicazioni sulle loro conseguenze finanziarie.

	1.65%	tasso d'interesse prestito fisso a 5 anni										
	10.00%	ammortamento previsto 2014										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
investimento	1'530'000											
ammortamento		153'000	137'700	123'930	111'537	100'383	90'345	81'310	73'179	65'861	59'275	53'348
valore residuo fine anno		1'377'000	1'239'300	1'115'370	1'003'833	903'450	813'105	731'794	658'615	592'753	533'478	480'130
interessi		25'245	22'721	20'448	18'404	16'563	14'907	13'416	12'075	10'867	9'780	8'802
costo investimento		178'245	160'421	144'378	129'941	116'947	105'252	94'727	85'254	76'729	69'056	62'150
incasso affitto previsto		30'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000
onere netto		148'245	100'421	84'378	69'941	56'947	45'252	34'727	25'254	16'729	9'056	2'150



Ritenendo questa operazione immobiliare di sicuro interesse per il Comune e giustificato dalla necessità di reperire una adeguata sede logistica per il corpo di polizia, vi invitiamo pertanto a voler risolvere quanto segue:

1. Al Comune è concesso un credito di fr. 1'530'000.- per l'acquisto dello stabile al mappale 103 RFD;

Il credito è iscritto ad un nuovo conto investimenti del Comune.

2. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° novembre 2013, rivalutato di conseguenza alla data di acquisto dello stabile.

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.

Con ossequio

Per il Municipio:

il Sindaco
fto. arch. A. Zuellig

il Segretario
fto. T. Stefanicki

Allegati:

- lettera Banca Raiffeisen (12.09.2013);
- accordo fra il Comune di Gordola e la Banca Raiffeisen;
- planimetria 1:1000;
- documentazione fotografica;

Approvato con risoluzione municipale no.1932 del 04 novembre 2013

Va per esame alla Commissione della Gestione.

Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca

Sede amministrativa
Casella postale 1033
6596 Gordola
Telefono 091 735 12 12
Telefax 091 735 12 49
www.raiffeisen.ch/cugnasco Gordola
cugnasco Gordola@raiffeisen.ch

COMUNE DI GORDOLA					
Ricevuto					
12 SET, 2013					
772					
COG	AVG	STG	AAP	ISC	POL
Ris. Mun.					

Consegna brevi manu - confidenziale

Lodevole
Municipio di Gordola
Casella postale
6596 Gordola

*originale ut Werner
Coda Vignata e Zöllig*

A vostra disposizione:
Diego Del Ponte

Gordola, 12 settembre 2013

Proposta di vendita della particella n. 103 del RFD di Gordola

Egredi Signori,

con riferimento all'incontro del 6 settembre 2013 avuto con i vostri rappresentanti Signori Armando Züllig e Damiano Vignata, vi comunichiamo che la nostra Direzione ha deciso di fissare il prezzo di vendita della particella in oggetto a CHF 1'500'000.— (il prezzo comprende le servitù iscritte a Registro fondiario, note alle parti, che verranno assunte dall'acquirente).

La stessa Direzione ritiene che questo prezzo, che si scosta in maniera sensibile dalla perizia da noi commissionata, è sicuramente interessante dal profilo dell'attuale contesto di mercato immobiliare e tiene inoltre conto del fatto che la nostra controparte è un Ente pubblico e più precisamente il Comune di Gordola, dove ha domicilio la sede amministrativa del nostro Istituto.

Abbiamo pertanto stabilito che il prezzo indicato rimane la miglior offerta da noi proponibile e non sarà rinegoziabile.

Qualora ci fosse un serio interesse da parte del Comune, invitiamo il Municipio ad intraprendere da subito i passi necessari affinché la procedura di trapasso possa essere realizzata in tempi brevi.

È infatti nostra intenzione trovare una soluzione definitiva per la cessione dell'immobile in oggetto entro l'estate 2014.

A questo proposito, come per altro discusso durante l'incontro con i vostri rappresentanti, auspichiamo che se la nostra proposta dovesse ricevere il vostro consenso, nelle prossime settimane si possa arrivare a sottoscrivere fra le parti una speciale convenzione che definisca le varie questioni durante la procedura di cessione.

Per eventuali informazioni in merito siamo volentieri a vostra disposizione.

Restiamo in attesa di una vostra presa di posizione e nel frattempo approfittiamo dell'occasione per porgervi i nostri migliori saluti.

Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca


Diego Del Ponte
Presidente della Direzione


Monica Pasini Musatti
Membro della Direzione



Gordola, 06 novembre 2013

ACCORDO

fra il Comune di Gordola (rappresentato dal Municipio)

e

la Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca, società cooperativa
(rappresentata dalla Direzione)

Il Municipio con Risoluzione Municipale no. 1801 del 07.10.2013, ha deciso di sottoporre al Consiglio Comunale l'acquisto della proprietà della Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca, in località Al Motto;

viste le trattative bonali intercorse fra le parti e la reciproca volontà di concludere la transazione nell'interesse pubblico, si stipula il seguente accordo:

1. la Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca, in Cugnasco - Gerra, cede e vende al Comune di Gordola i seguenti beni noti alle parti, il fondo viene alienato con gli oneri iscritti a Registro Fondiario, noti alle parti:

Comune: Gordola

Numero fondo: 103 RFD – Località: Al Motto

b m2 414 piazzale

c m2 551 giardino

A m2 153 casa banca

2. Prezzo concordato nell'ambito della trattativa bonale :

Numero fondo: 103 RFD Superficie totale: m2 1118 fr. 1'500'000.-

Modalità di pagamento da definire.

3. Immissione in possesso alla firma dell'istrumento notarile d'acquisto;
4. Spese di trapasso e iscrizioni a RF a carico del Comune, TUI a carico dell'alienate;
5. Approvato dal Municipio con Risoluzione Municipale no.1801 del 07.10.2013, rimane riservata l'approvazione del credito, da parte del Consiglio Comunale, del Consiglio di Amministrazione della Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca e la ratifica del credito da parte della Sezione Enti Locali;
6. Le parti concordano il termine del 30.06.2014 per perfezionare l'atto di compravendita. Oltre questo termine la Banca Raiffeisen Cugnasco Gordola Verzasca, si riserva il diritto di intavolare trattative con altri acquirenti;

Per il Municipio:

il Sindaco: il Segretario:



Per la Banca Raiffeisen

Cugnasco Gordola Verzasca:

il Presidente

il Vice Presidente

della Direzione:

della Direzione: -

Comune di Gordola

1:1000

Planimetria ufficiale

Coordinate particella 103 Y = 710'120 X = 115'330



Data: 17.5.2013

Geometra: Claudio Terribilini

Firma:

Legenda: www.cadastre.ch/legende

STABILE COMMERCIALE A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ: SOCIETÀ COOPERATIVA BANCA RAIFFEISEN
CUGNASCO-GORDOLA-VERZASCA, 6516 CUGNASCO

PLANIMETRIA 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI : 6596 GORDOLA

MAPPALE NO. : 103

PROPRIETÀ : BANCA RAIFFEISN
6596 GORDOLA

DATA : 21.05.2013





