

# Messaggio

numero

**7172**

data

8 marzo 2016

Dipartimento

ISTITUZIONI

Concerne

## **Richiesta di un credito di CHF 13'425'000.-- per l'acquisto in PPP, la progettazione e la sistemazione degli spazi destinati alla Gendarmeria e alla Polizia giudiziaria presso il Centro di pronto intervento di Mendrisio finalizzati alla creazione del Comparto di pronto intervento della Polizia cantonale nel Mendrisiotto**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio ci preghiamo sottoporre al vostro esame la richiesta di un credito di CHF 13'425'000.-- per l'acquisto in PPP, la progettazione e la sistemazione degli spazi presso il costruendo Centro di pronto intervento di Mendrisio finalizzati alla creazione del Comparto di pronto intervento della Polizia cantonale nel Mendrisiotto.

### **1. INTRODUZIONE**

Nel corso del 2012 il Cantone e la città di Mendrisio hanno avviato i necessari approfondimenti per insediare alcuni servizi della Polizia cantonale negli spazi del progettando Centro di pronto intervento di Mendrisio (in seguito CPIM) di proprietà comunale. Nel corso del 2013 è stato avviato uno studio di fattibilità da parte della Sezione della logistica, sulla base del quale il Consiglio di Stato, dopo i necessari aggiornamenti, ha confermato l'opportunità di concretizzare il progetto. Il Comune di Mendrisio e il Cantone hanno poi concordato i parametri economici per la vendita degli spazi a favore del Cantone.

L'attuale contesto storico, il quale presenta una società in costante e rapida evoluzione inserita in un territorio sempre più urbanizzato, con un continuo aumento della mobilità soprattutto transfrontaliera e un incremento dei flussi migratori provenienti da altri continenti, impone una revisione dell'assetto organizzativo e operativo dell'apparato di sicurezza sul nostro territorio.

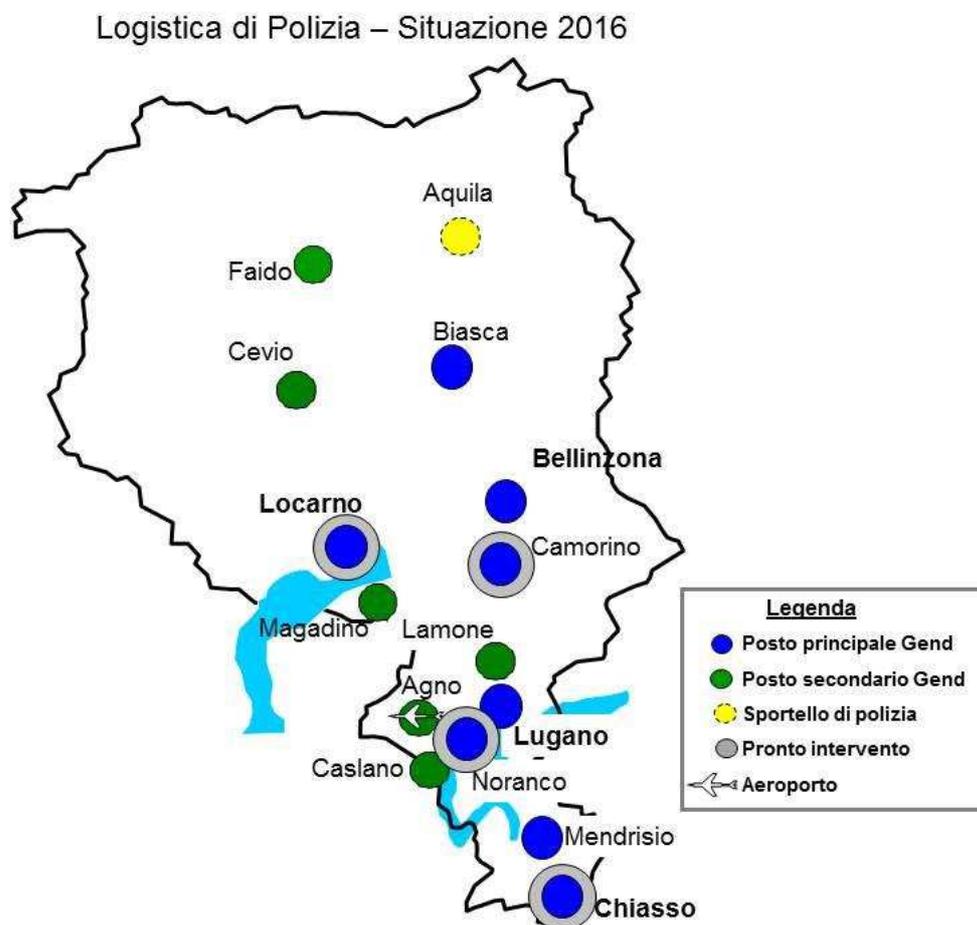
Il Cantone Ticino, regione di frontiera, è costantemente confrontato ad una serie di nuove minacce profondamente differenti da quelle alle quali eravamo preparati e fronte alle quali ci si dovrà accostare con determinazione ed efficacia. Segnaliamo in particolare l'internazionalizzazione dei delitti e degli autori, le mutate modalità organizzative di alcune bande, la serialità su commissione dei delitti stessi, lo spostamento di queste azioni dall'ambiente urbano a quello delle periferie e l'aumento dei controlli legati ai flussi migratori. Il verificarsi di numerosi episodi di violenza, avvenuti negli ultimi periodi, ha influenzato in modo consistente il sentimento di protezione delle persone, tema che ha assunto con il passare del tempo sempre maggiore importanza.

A seguito di un'approfondita analisi sono quindi state identificate le misure atte a recuperare il senso di fiducia dei cittadini. Molti sono i fattori che concorrono a influenzare la percezione della sicurezza nella cittadinanza. Le trasformazioni demografiche e sociali sono tra quelle determinanti.

L'intervento proposto mira a rafforzare la presenza della Polizia nella regione del Mendrisiotto con la realizzazione di un Comparto di pronto intervento dove opereranno Reparti di Gendarmeria e di Polizia giudiziaria. Il progetto rientra a pieno titolo negli indirizzi strategici riguardanti la pianificazione logistica della Polizia cantonale approvata il 19 agosto 2014 dal Governo.

## 2. ORGANIZZAZIONE ATTUALE

La Polizia cantonale è presente sul territorio ticinese con 4 Reparti di Gendarmeria organizzati regionalmente, 15 posti di Gendarmeria (Agnò, Bellinzona, Biasca, Camorino, Caslano, Cevio, Chiasso, Faido, Lamone, Locarno, Lugano, Magadino, Mendrisio e Noranco) e 4 commissariati locali (Bellinzona, Chiasso, Locarno e Lugano) con altrettante antenne della Sezione antidroga. A Camorino sono ubicate due strutture: il posto principale del III° Reparto di Gendarmeria e il Reparto della Stradale oltre alla Centrale del traffico, quest'ultima presente anche ad Airolo. Nel Luganese, in particolare presso il Palazzo di giustizia, è concentrata la maggior parte delle Sezioni specialistiche della Polizia giudiziaria.



L'organizzazione attuale è frutto di un'evoluzione che ha contraddistinto il corpo dal 1960 ad oggi. Dalla ripartizione in quattro settori geografici principali, Chiasso, Lugano, Bellinzona e Locarno si è passati all'attuale struttura suddivisa in quattro aree funzionali: Stato Maggiore, Polizia giudiziaria, Gendarmeria e Servizi del comando.

La riorganizzazione proposta nel presente messaggio interessa in particolare le aree della Gendarmeria e della Polizia giudiziaria, le quali operano direttamente e di prima persona sul territorio cantonale.

## **2.1 Attività di Polizia presso il futuro CPIM**

### **2.1.1 Gendarmeria**

I servizi di Gendarmeria oggetto delle modifiche organizzative nell'area del Mendrisiotto sono il 1° Reparto di Gendarmeria ubicato a Chiasso e Mendrisio e il Servizio gestione detenuti che opera attualmente a Lugano.

Le mansioni svolte dai Reparti di Gendarmeria consistono nell'assicurare gli interventi straordinari e non pianificati d'urgenza e di soccorso, il fermo o l'arresto di persone, nonché il servizio di pattuglia. Sono pure di loro competenza gli interventi atti a garantire la sicurezza di persone e cose, fissare lo stato dei luoghi e preservare le tracce. Rispettivamente nell'assicurare durante le fasce orarie diurne o maggiormente sollecitate, la consulenza al cittadino, sia presso gli sportelli di polizia sia sul terreno. Essa svolge attività di polizia giudiziaria legata alla microcriminalità, indagando sui reati minori. Effettua, inoltre, accertamenti richiesti da altri enti o servizi dello Stato e promuove la stretta collaborazione con le autorità locali.

Il Servizio gestione detenuti assicura sull'arco delle 24 ore, tutti i trasporti dei detenuti e delle persone in stato di arresto, sia per la Polizia cantonale, sia per le Strutture carcerarie.

### **2.1.2 Polizia giudiziaria**

I settori della Polizia giudiziaria che si intendono insediare presso il CPIM sono il Commissariato e l'antenna della Sezione antidroga di Chiasso.

Questi servizi, in particolare il Commissariato, si occupano delle indagini sulla media e grande criminalità quali omicidi, aggressioni, rapine, incendi, furti, traffico di veicoli, appropriazioni indebite, truffe minori e naturalmente, per la Sezione antidroga, i reati legati al traffico di stupefacenti. Gli agenti operano in stretto contatto con la realtà locale e sono sovente sollecitati per il disbrigo di rogatorie intercantonali e internazionali. Assicurano pure il pronto intervento per le constatazioni di reati dove si necessita di un approfondimento di indagine, in modo particolare su fatti gravi.

## **2.2 Lacune dell'attuale organizzazione**

Le condizioni quadro entro le quali si trovano ad operare i reparti della Polizia cantonale permettono di assicurare un servizio efficiente e professionale, ciononostante l'attuale impostazione presenta alcune criticità alle quali, mediante alcune puntuali riorganizzazioni, si potrà porre rimedio. L'opportunità presentata dalla realizzazione del CPIM permetterà di migliorare sostanzialmente i seguenti aspetti.

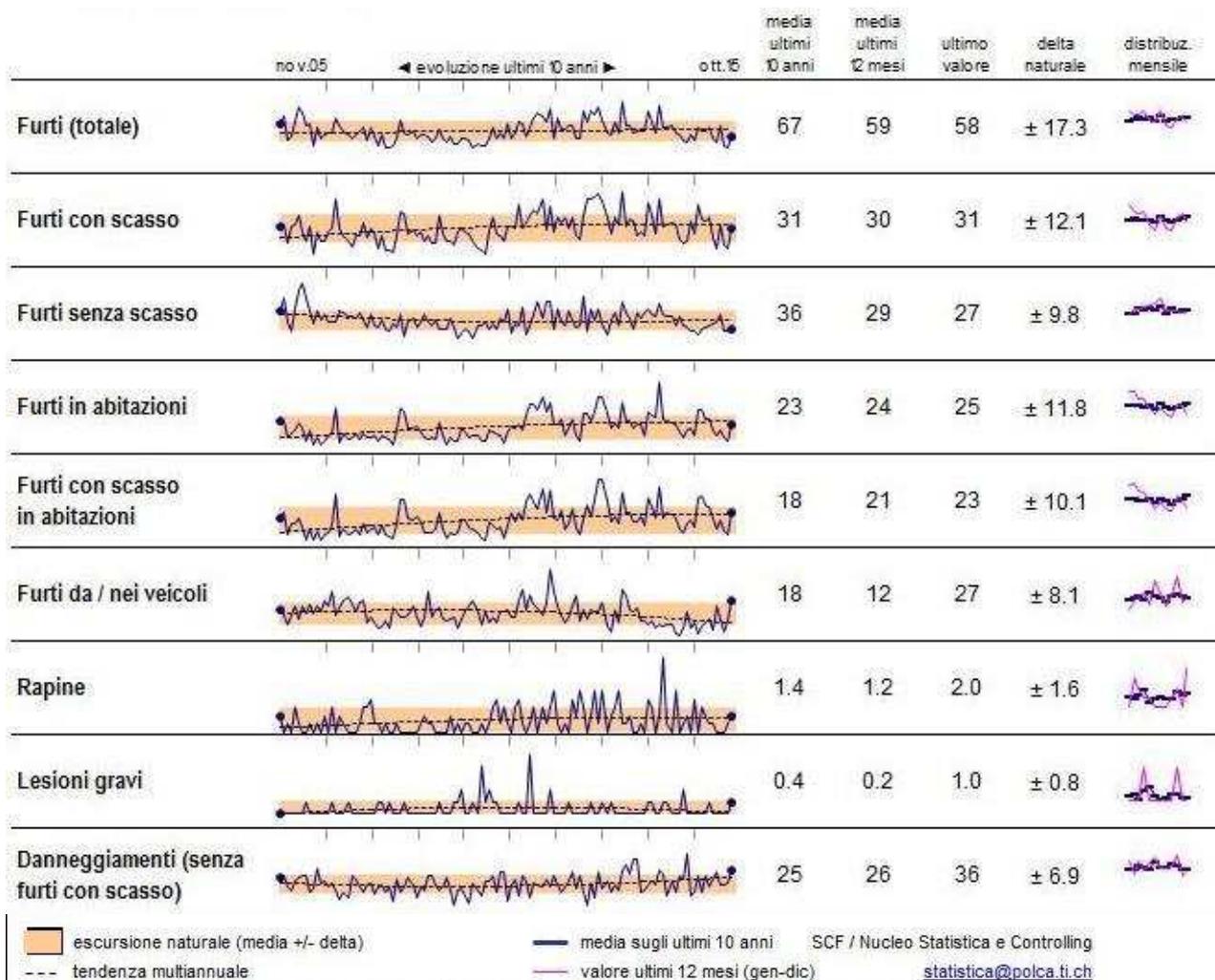
### **2.2.1 Ubicazione**

La riorganizzazione della Polizia cantonale avviata il 1° luglio 2015, ha permesso di migliorare la distribuzione degli agenti nel Sottoceneri con la creazione, a Chiasso, di un ulteriore centro destinato ai Reparti di pronto intervento. Questa soluzione transitoria ha dimostrato, già nei primi mesi di attuazione, una maggiore efficienza rispetto alla precedente impostazione che era caratterizzata da un unico punto di raccolta delle pattuglie a Noranco. L'incremento del traffico nell'area posta a sud di Lugano e l'avverarsi di eventi importanti sul ponte diga di Melide avrebbero escluso una porzione importante di territorio dal raggio di azione della Polizia. Si tratta ora di consolidare questa nuova strategia con l'acquisizione degli spazi strutturati presso il CPIM in sostituzione della sede provvisoria e inadeguata di Chiasso.

### **2.2.2 Evoluzione della criminalità**

La Polizia cantonale monitora costantemente, mediante appositi indicatori, l'andamento degli avvenimenti legati alla sicurezza sul territorio cantonale. I dati evidenziano come l'area del Luganese sia quella più sollecitata, con eventi ripartiti su una fascia oraria molto ampia. Nel periodo 2000-2010 la regione del Mendrisiotto si è distinta per un tasso di criminalità generalmente inferiore rispetto al resto del Cantone. In effetti le segnalazioni registrate nel distretto di Mendrisio, in particolare per i reati contro la persona e contro il patrimonio, erano paragonabili a quelle osservate nelle zone periferiche, rispetto agli eventi rilevati in altri distretti con le medesime caratteristiche urbane (Lugano, Locarno e Bellinzona), che risultavano significativamente superiori.

A contare dal 2011 la tendenza è però sostanzialmente cambiata con un raddoppio delle denunce per furti nelle abitazioni. Il biennio 2011 - 2012 ha del resto fatto registrare un consistente aumento delle infrazioni al Codice penale (+5.7% / +6.9%). Da allora e fino al mese di luglio 2014, gli eventi riscontrati nelle aree periferiche hanno registrato un inesorabile incremento, con l'allineamento progressivo degli indicatori paragonabile a quello dei centri urbani. Nel corso del 2015 gli indicatori evidenziano una lieve flessione di alcuni reati rispetto alla media decennale. Di seguito riportiamo l'andamento dei valori mensili riscontrati degli ultimi 10 anni nel distretto di Mendrisio, ripartiti per tipologia di reato.



Oltre a quanto appena esposto si evidenziano nell'ambito dell'interventistica, le 500-600 richieste annuali indirizzate alla Polizia cantonale dal Corpo guardie di confine federale (CGCF) per il fermo di persone colpite da mandati di cattura, ricerche RIPOL, eccetera. Queste operazioni hanno comportato, prima dell'adozione dell'attuale soluzione transitoria di Chiasso, un importante investimento di tempo e di risorse, generato in particolare dal trasferimento in loco delle pattuglie, dal trasporto dei detenuti e dal trattamento del caso.

Oltre l'80% di questa tipologia di richiesta interessa essenzialmente la regione del Mendrisiotto in quanto sede dei principali valichi in entrata dei clandestini. A livello quantitativo, il numero di persone fermate è praticamente triplicato dal 1° trimestre del 2010 al 2° trimestre del 2014. La variazione del flusso è direttamente legata alla situazione internazionale. Sulla base dei dati rilevati e dall'incidenza dei casi, il rafforzamento del presidio nell'area del Mendrisiotto risulta indispensabile, unitamente alle ulteriori motivazioni di natura funzionale, organizzativa, e di opportunità.

### 2.2.3 Modifiche legislative

L'introduzione del nuovo Codice di procedura penale (in seguito CPP) ha imposto alle forze di Polizia un adattamento delle proprie modalità di lavoro, in particolare a seguito dell'aumento dei compiti e nella gestione dei fermi di Polizia. Le uniche strutture predisposte nel Sottoceneri per la gestione di questa tipologia di intervento, si trovano presso i posti di Lugano, Noranco e Chiasso. Considerata l'incidenza e la frequenza degli eventi intercorsi nella regione del Mendrisiotto, è imperativo allestire una struttura

adeguatamente preparata per la gestione dei fermi di polizia e, in generale, per ottemperare alle disposizioni previste dal nuovo CPP. La separazione fisica degli individui sottoposti a fermo di Polizia sin dai primi minuti dall'avvio delle inchieste, con la loro traduzione in sedi di Polizia separate, permetterà di limitare notevolmente i casi di collusione, a favore di una maggiore efficacia delle inchieste.

#### **2.2.4 Coordinamento locale e impiego delle risorse**

Lo svolgimento delle attività di Polizia, sia per eventi minori sia per attività investigative, impone una sempre più stretta collaborazione tra le aree della Polizia cantonale e le Polizie comunali. L'attuale dislocazione dei servizi non permette l'instaurarsi delle necessarie sinergie tra gli attori della pubblica sicurezza, segnatamente i reparti della cantonale, la Polizia comunale, il Corpo dei pompieri e la Protezione civile, inoltre un impiego coordinato e razionale degli agenti è reso improponibile dalla distanza fisica tra i Comandi. Il raggruppamento dei servizi permetterà un importante miglioramento nel flusso delle informazioni e un utilizzo razionale delle risorse.

#### **2.2.5 Conoscenza del territorio**

L'attuale raggruppamento degli agenti in più reparti di pronto intervento, che presentano una competenza regionale su tutto il Sottoceneri, ha permesso d'incrementare la conoscenza geografica del territorio e l'efficacia degli interventi. Il consolidamento del secondo presidio di pronto intervento presso il CPIM permetterà agli agenti di mantenere le puntuali conoscenze del territorio e la presenza capillare sul campo.

#### **2.2.6 Polo regionale**

L'area del Mendrisiotto, a differenza di altre realtà, è sprovvista di un Centro regionale che contempra accresciute competenze nell'ambito della sicurezza. Questa carenza ha un impatto diretto sull'ambiente circostante, con particolare riferimento alle attività delittuose che con elevata frequenza si ripropongono in questa regione.

#### **2.2.7 Rapporti internazionali**

Storicamente, l'insediamento del Commissariato nel posto di Polizia di Chiasso è stato deciso per facilitare i contatti con la Polizia della vicina penisola. In seguito questo ruolo è stato principalmente assunto dal Centro comune di cooperazione di polizia e doganale tra Svizzera e Italia e dal Centro competenza flussi migratori della Gendarmeria. La presenza del Commissariato a Chiasso non è quindi più necessaria e permette una sua ricollocazione nel nuovo CPIM. La superficie attualmente assegnata al Commissariato di Chiasso, considerato l'elevato tasso di occupazione della struttura, impedisce la realizzazione di nuovi spazi per esigenze particolari, come locali d'interrogatorio supplementari confacenti alle attuali esigenze. La situazione logistica rende inoltre difficoltoso l'adeguamento degli effettivi previsto a corto termine.

#### **2.2.8 Disponibilità logistica**

I Reparti mobili del Sottoceneri accusano importanti lacune in ambito logistico. L'inadeguatezza degli spazi, interni ed esterni, presso la sede provvisoria di Chiasso provoca un affollamento del personale, obbligando gli agenti a profondere un notevole sforzo per garantire un servizio impeccabile. Inoltre gli spazi disponibili a Noranco, di proprietà terzi e originariamente concepiti quali stabili residenziali, non presentano le necessarie caratteristiche funzionali adatte a un servizio di pronto intervento. L'incremento

del numero di agenti da destinare ai Reparti di pronto intervento comporterà inevitabilmente la necessità di ampliare la dotazione logistica di questo servizio.

### **3. ORGANIZZAZIONE FUTURA**

#### **3.1 Allineamento con gli indirizzi strategici – Masterplan**

Il 19 agosto 2014 il Consiglio di Stato ha condiviso gli indirizzi strategici relativi all'organizzazione logistica della Polizia cantonale e ne ha disposto l'attuazione nei limiti previsti dalla dotazione di piano finanziario e in base alle priorità di intervento.

L'evoluzione della sicurezza e del traffico nel nostro Cantone ha imposto, un riassetto della Gendarmeria con lo scorporo dei Reparti di pronto intervento del Sopraceneri e del Sottoceneri e la loro collocazione in quattro sedi distinte ubicate nel Bellinzonese, Locarnese, Luganese e Mendrisiotto.

Il progetto di Mendrisio è contemplato nelle attività prioritarie di rilevanza strategica e l'insediamento della Cantonale presso il CPIM permetterà di consolidare il Comparto di pronto intervento collocato a sud del ponte diga di Melide. Questa nuova struttura consentirà inoltre di riorganizzare funzionalmente alcuni servizi cardine della Polizia e di ottimizzarne le sinergie.

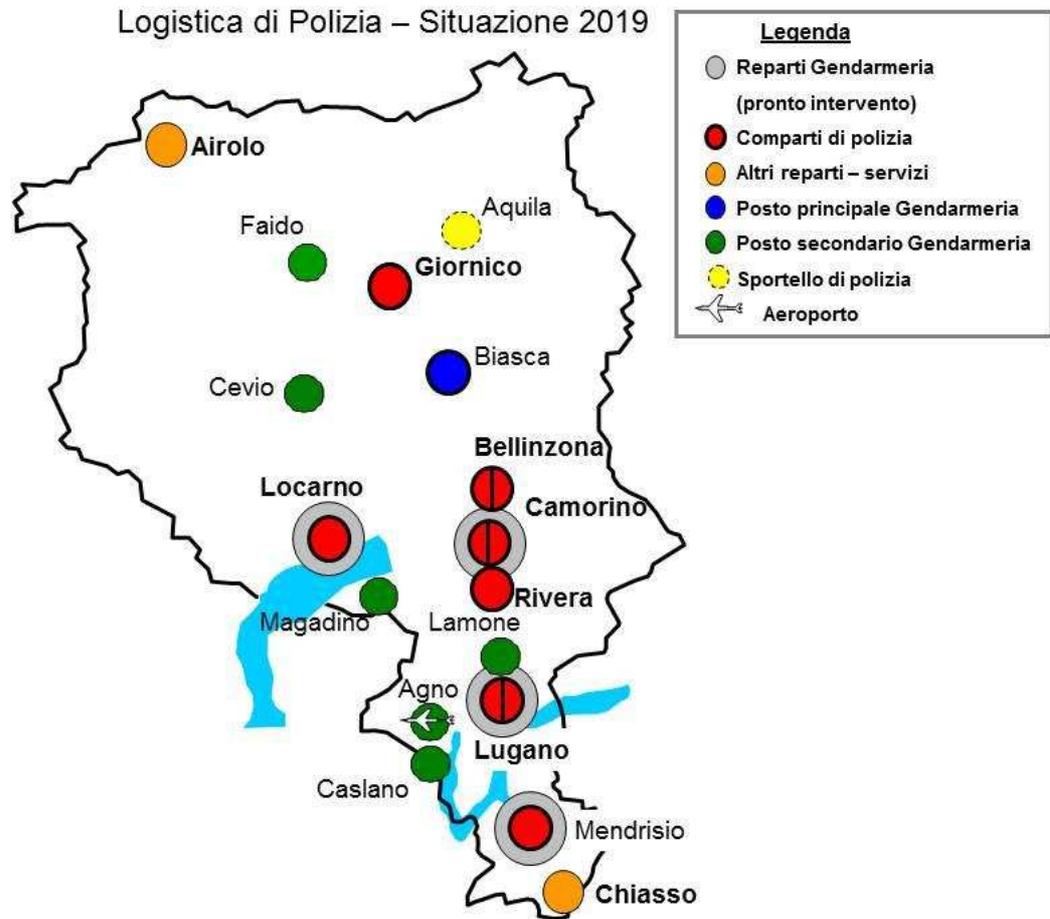
La volontà di concentrare in un apposito centro di competenze le attività di polizia presenti nella regione permetterà di instaurare importanti sinergie tra il Corpo della cantonale, la Polizia comunale e gli altri enti di pronto intervento. Il Corpo di Polizia comunale di Mendrisio ha difatti assunto il coordinamento della polizia di prossimità (Regione 2) del comprensorio dell'Alto Mendrisiotto, costituita anche dai Comuni di Arogno, Bissone, Brusino Arsizio, Castel San Pietro, Coldrerio, Maroggia, Melano, Riva San Vitale, Rovio e Stabio.

#### **3.2 Nuova distribuzione sul territorio**

È prevista la creazione di Poli di competenze raggruppati in specifici Comparti, segnatamente:

- Ex-Arsenale a Bellinzona: Comando, Stato Maggiore, Servizi del Comando, Supporto, CECAL, Scientifica;
- Pretorio Bellinzona: III° Reparto Gendarmeria e Polizia giudiziaria;
- Pronto intervento bellinzonese a Camorino: III° e V° Reparto Gendarmeria, Centrale tecnica del traffico;
- Pronto intervento luganese a Noranco: II° Reparto Gendarmeria;
- Urbano Lugano: II° Reparto Gendarmeria e Polizia giudiziaria;
- Pretorio Locarno: IV° Reparto Gendarmeria e Polizia giudiziaria;
- Specialistico: Reparto interventi speciali e Sezione ricerche e controlli;
- Centro di formazione a Rivera: Centro comune di formazione;
- Centro di controllo del traffico pesante a Giornico: Controllo traffico pesante;
- **Centro di pronto intervento Mendrisio:** I° Reparto Gendarmeria e Polizia giudiziaria.

Lo schema seguente riassume la visione a medio termine, della futura organizzazione logistica della Polizia cantonale.



Il CPIM diverrà di fatto uno dei quattro centri di pronto intervento cantonali e permetterà un deciso miglioramento delle modalità di lavoro e dell'efficienza operativa. Le attività dei vari settori della Polizia sono svolte con un'intensa e ben radicata collaborazione tra i vari Servizi. La multidisciplinarietà che contraddistingue il Corpo di polizia, la vicinanza anche fisica tra i reparti, ma soprattutto la condivisione di talune attività risulta essere la formula vincente per condurre a buon fine gli interventi, le inchieste e permetterà un accrescimento qualitativo delle prestazioni emanate da questi servizi.

Oltre alle mansioni prettamente di competenza dei Comuni polo, quali il coordinamento regionale delle polizie, la sicurezza di prossimità, la lotta alla micro criminalità e la consulenza al cittadino, si affiancheranno anche le attività di pronto intervento, d'inquisizione e di custodia che competono essenzialmente alla cantonale. La prerogativa per raggiungere tale obiettivo è dotare il servizio degli strumenti logistici idonei e questo progetto ne fornisce l'opportunità.

Entro il 2017 sarà ultimato il potenziamento dell'effettivo del Corpo di Polizia che prevede un aumento complessivo di 50 unità. Questo incremento sarà distribuito sui differenti servizi con il conseguente adeguamento delle strutture logistiche.

### **3.3 Il CPIM nella nuova organizzazione**

La concretizzazione del nuovo CPIM risolverà le criticità sollevate nel capitolo 2.2, limitatamente alla regione del Sottoceneri. Questo progetto permetterà un deciso miglioramento della gestione delle attività di Polizia nell'area del Mendrisiotto e rafforzerà la presenza in loco degli agenti, con un influsso diretto sulla qualità, efficienza e rapidità delle prestazioni fornite.

Il CPIM diverrà la sede regionale di riferimento della Polizia cantonale, sulle 24 ore. Questa scelta è determinata dall'ottima posizione geografica, della vicinanza con assi principali di trasporto. Il Posto di Polizia di Chiasso manterrà le proprie caratteristiche di punto d'appoggio per tutte le attività di frontiera e di coordinamento con il Corpo delle guardie di confine federale.

L'acquisizione degli spazi del CPIM comporterà il disimpegno della Polizia cantonale dall'attuale sede presso il Pretorio di Mendrisio a favore degli attuali inquilini dello stabile. Mantenere due strutture logisticamente separate e assegnate al medesimo servizio (CPIM e Pretorio) comporterebbe indubbiamente un maggior investimento di personale, non dando così seguito al principio fondamentale della razionalizzazione delle risorse umane e di tutto quanto ciò comporta.

Segnaliamo infine, a titolo di complemento, l'impossibilità di incrementare il presidio della Polizia cantonale presso gli spazi del Pretorio di Mendrisio. La variante è stata accantonata per ovvie ragioni di organizzazione e organicità degli spazi interni.

#### **3.3.1 Operatività del CPIM**

La conduzione quotidiana del lavoro presso il CPIM sarà suddivisa tra Gendarmeria e Polizia giudiziaria con le rispettive subordinazioni, in quanto il Commissariato e la Gendarmeria fanno capo ad aree operative differenti. Per contro sarà istituito un coordinamento giudiziario quotidiano, che integri possibilmente anche le Polizie regionali. Ciò permetterà di garantire un'attribuzione mirata e puntuale degli agenti per urgenze o inchieste gravose, nel caso in cui i singoli servizi non dovessero essere in grado di fare fronte agli eventi unicamente attingendo alle proprie risorse interne.

Le procedure attualmente in vigore e la collaudata intesa tra i quadri superiori delle aree in oggetto, garantiranno l'indispensabile collaborazione necessaria al buon andamento nella gestione e nella ripartizione dei casi da trattare. Questa nuova impostazione avvia il concreto processo di decentramento delle competenze, che consente di rispondere in maniera più puntuale ed efficace alle necessità giudiziarie.

Presso il CPIM opereranno, con una presenza irregolare distribuita sull'arco di più turni sulle 24 ore, 365 giorni l'anno, all'incirca 60 agenti provenienti dalle sedi di Mendrisio, Chiasso e Lugano.

## **4. SVILUPPO DEL NUOVO CENTRO DI PRONTO INTERVENTO DI MENDRISIO**

### **4.1 Il progetto**

#### **4.1.1 Esigenze della Città**

L'esigenza della Città di Mendrisio di realizzare un centro che potesse raccogliere sotto il medesimo tetto i principali enti di pronto intervento della regione è conseguente a molteplici esigenze. Le modifiche legislative che hanno sancito nel 2004 l'entrata in vigore della Legge sulla protezione della popolazione e sulla protezione civile, hanno spronato la Città a rivedere e ad aggiornare le sinergie fra i servizi di pronto intervento, tenendo in debita considerazione le carenze logistiche del Corpo Civici Pompieri di Mendrisio, dell'Ente regionale di Protezione civile e della Polizia comunale.

Di seguito un breve istoriato delle principali tappe che hanno portato all'affinamento del progetto del CPIM.

Nell'autunno 2004 il Municipio di Mendrisio avvia le prime analisi atte ad esaminare l'opportunità di realizzare a Mendrisio una nuova Caserma per i Pompieri, nonché una nuova sede per la Polizia comunale. In questa fase esplorativa l'Esecutivo ha pure coinvolto tutti gli Enti chiamati a proteggere la popolazione. Infatti, l'ente regionale PCI ha confermato sin dall'inizio del progetto il suo interesse nell'edificazione di un nuovo CPI.

Nella primavera del 2005 il Municipio affida ad un consulente esterno il mandato circa la quantificazione delle esigenze logistiche dei tre Enti.

Il 15 novembre 2005 viene consegnato il rapporto finale che conferma l'idoneità del fondo n. 639 RFD Mendrisio / Sezione Mendrisio ad ospitare il futuro CPI ed evidenzia pure gli indubbi vantaggi per i tre Enti di poter operare in sinergia.

Tra il 2006 ed il 2007 il Cantone esamina il progetto confermando Mendrisio quale sede del Centro di soccorso regionale Pompieri del Mendrisiotto.

Nell'estate 2008 il Municipio di Mendrisio avvia il concorso di progettazione internazionale a due fasi. Alla gara partecipano 25 team, di cui 6 sono ammessi alla seconda fase.

Nel marzo 2009 la giuria decreta vincitore del concorso il progetto "Fuori porta", allestito dal team condotto dall'architetto Mario Botta.

Il 25 gennaio 2010 il Municipio pubblica la domanda di costruzione per la demolizione di tutti gli stabili presenti sul mappale n. 639 RFD Mendrisio / Sezione Mendrisio, nonché l'edificazione del progetto "fuori porta" nella sua totalità.

L'esecutivo rilascia la licenza di costruzione il 21 giugno 2011.

Le verifiche e i relativi studi di fattibilità che si sono susseguiti negli anni, hanno permesso al Municipio, in data 22 maggio 2012, di licenziare il messaggio riguardante la richiesta di un credito di CHF 25'219'000.-- per la realizzazione della prima fase del CPIM – nonché la richiesta di un credito di CHF 780'000.-- per la progettazione della seconda fase del progetto.

Per i dettagli relativi all'istoriato del progetto e alle motivazioni di competenza comunale, rimandiamo al messaggio municipale n. 118/2012 della Città di Mendrisio.

#### **4.1.2 Coinvolgimento del Cantone**

Nel corso della primavera 2012, il Dipartimento delle istituzioni ha manifestato alla Città di Mendrisio la volontà d'incrementare il proprio presidio nella regione del Mendrisiotto, formulando la richiesta di considerare le esigenze cantonali nella propria pianificazione.

La Città di Mendrisio ha accolto la suggestione del Cantone e ha proposto di integrare i fabbisogni della Polizia cantonale già nella prima fase del progetto "Fuori porta". Dalla verifica eseguita dalla Polizia cantonale è risultato che gli spazi disponibili nella prima fase del progetto del CPIM fossero insufficienti rispetto alle necessità, per contro, gli spazi previsti nella seconda fase del progetto avrebbero permesso di insediare adeguatamente i propri servizi.

Durante tutto il 2013 funzionari dell'amministrazione cantonale e comunale, progettisti e tecnici hanno lavorato per affinare il progetto di massima. Questo ha permesso a Cantone e Città, nell'autunno del 2013, di sottoscrivere una lettera d'intenti che consolidava le attività da svolgere per giungere all'integrazione della Polizia cantonale nella seconda fase del CPIM.

Le trattative hanno inoltre permesso di approfondire le possibili sinergie tra la Polizia cantonale e comunale, concretizzando l'idea di realizzare uno sportello comune di Polizia e un unico locale di condotta, presso il quale saranno attivi agenti della Polizia comunale e della Polizia cantonale. Una modalità di lavoro che permetterà di razionalizzare gli spazi, evitando così doppioni, come pure la complementarietà delle mansioni di accoglimento dell'utenza e di gestione delle attività. Il programma degli spazi è stato quindi affinato durante le varie fasi del progetto come pure l'organizzazione dei locali, la quale è stata adattata in base alla ripartizione tra le aree illuminate artificialmente e i locali pregiati che disporranno di luce naturale.

Il rapporto di programmazione ha confermato la possibilità di inserire i contenuti richiesti dalla Polizia cantonale presso gli spazi disponibili del CPIM. La ripartizione dei locali, la qualità degli stessi e i flussi interni al comparto permetteranno di garantire l'elevato standard di sicurezza richiesto per le attività di polizia.

Il progetto definitivo ha infatti permesso di approfondire gli aspetti legati alla sicurezza e quantificarne i relativi costi. Parte degli spazi saranno infatti predisposti per la gestione dei fermi di polizia in un comparto appositamente strutturato, con accessi e flussi completamente separati dal resto del settore riservato alla Polizia.

Nel corso dell'autunno 2014 sono stati definiti i parametri finanziari con la decisione dello scrivente Consiglio di proporre al Legislativo l'opzione di acquisto in proprietà per piani.

Nel corso del 2015 è stata allestita la convenzione preliminare sottoscritta dal Consiglio di Stato il 25 gennaio 2016 e allegata al presente messaggio per ratifica. Per i dettagli relativi agli accordi pattuiti tra Cantone e Comune si rimanda al documento citato.

#### **4.2 Modalità di esecuzione del progetto**

Il progetto "Fuori porta", anche se concepito in modo unitario, sarà realizzato in due tappe consecutive distinte.

La prima fase prevede la realizzazione del blocco nord composto da 4 piani fuori terra e parte del corpo centrale. In questo settore troveranno sede le superfici pregiate attribuite ai

Pompieri, alla Protezione civile e alla Polizia comunale. Nella parte interrata, in diretta relazione con Via Vignalunga, saranno organizzate tutte le attività veicolari (autorimessa veicoli di servizio e veicoli pesanti) dei Pompieri, della Protezione civile e della Polizia comunale, ognuna distribuita autonomamente nei propri comparti.

La seconda fase prevede il completamento del corpo centrale di 2 piani parzialmente realizzato nella prima fase e l'edificazione di un blocco composto da 5 piani. In questo settore saranno inseriti i contenuti destinati alla Polizia cantonale in sostituzione degli spazi preliminarmente previsti dalla Città per le Aziende Industriali Mendrisio e l'Ufficio tecnico comunale.

## **5. ANALISI DI DETTAGLIO**

### **5.1 Considerazioni generali**

#### **5.1.1 Situazione e aspetti architettonici**

Il nuovo CPIM è ubicato sul fondo 639 RFD in zona Pabie a Mendrisio. La sua posizione è senz'altro ottimale in quanto collocata all'entrata del borgo, al centro della regione Mendrisiotto e nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione.

Il CPIM è inteso quale "porta d'ingresso" al Borgo storico rispetto alla vasta pianura del piano di San Martino sottostante.

Il progetto "Fuori porta" prevede per la parte emergente un'edificazione, il più possibile arretrata rispetto alla strada antistante, in modo da porre il volume costruito contro la collina a nord e realizzare un ampio vuoto urbano adiacente all'attuale Via Zorzi.

L'edificio si presenta come un corpo basso allungato con due testate alle estremità, diverse fra loro. Tra il volume di quattro livelli rivolto verso la ferrovia (corpo nord) e l'edificio-torre con un piano in più verso Via Vela (corpo sud) sotto il quale si trova la parte destinata alla Polizia cantonale, è posto un corpo centrale alto due piani.

Il piano su cui poggia la costruzione fuori terra nella parte antistante all'edificio presenta un giardino/roseto di pubblico utilizzo.

Sotto questo parco si trova un grande volume di autorimesse, magazzini e depositi.

*Secondo la giuria del concorso d'architettura, il progetto "ha il pregio di riqualificare la porta d'ingresso a Mendrisio. L'edificio definisce in modo chiaro la relazione/ transizione fra la collina retrostante e il piano, fra il tessuto residenziale e la zona artigianale prossimo alla ferrovia. La sua posizione crea inoltre un importante vuoto nel quale viene proposta l'idea di un grande giardino pubblico quale spazio di accoglienza.*

*La giuria ha apprezzato la scelta di riempire l'attuale avvallamento con i contenuti più tecnici del programma creando un mondo di autorimesse sotterranee che esprime in modo chiaro il valore di questo spazio abitualmente nascosto mettendo invece in atto una scenografia che lo valorizza.*

*Con la proposta di generoso cratere riesce quindi a caratterizzare la piazza d'esercizio, ma soprattutto a trasformare il riempimento in un chiaro richiamo al primario vuoto orografico".*

#### **5.1.2 Analisi funzionali**

Di seguito sono trattati gli aspetti relativi alla funzionalità, all'accessibilità ed ai posteggi.

## **Funzionalità**

Il progetto garantisce la buona circolazione e fluidità delle attività e dei percorsi di lavoro e presenta anche una chiara suddivisione dei blocchi dedicati alla Gendarmeria, alla Polizia giudiziaria e al Servizio gestione detenuti. I corridoi sono allineati e in continuità con gli altri spazi del centro, in particolare con l'adiacente Polizia comunale. Questo aspetto lascia intravedere una potenziale possibilità di future condivisioni degli spazi per sinergie di operatività tra le due istituzioni che in parte saranno già previste con l'utilizzo in comune dello sportello d'entrata al piano terreno e della centrale operativa al primo piano.

Il piano interrato è adibito principalmente alla zona dei posteggi dei veicoli di servizio e di alcuni locali comuni alla Polizia cantonale, quali gli spogliatoi con i servizi annessi e depositi.

Al piano terreno vi sono da un lato (zona nord della parte riservata alla Polizia cantonale) gli spazi di utilizzo della Gendarmeria con gli uffici posti nella zona "pregiata" verso la via F. Zorzi serviti dalla luce naturale mentre a monte, verso la via Castellaccio, i locali interrogatorio, le celle di attesa, i locali stampa, i servizi igienici e i depositi, i quali sono privi di luce naturale (ricambio d'aria garantito dalla ventilazione controllata).

Nella zona sud vi è il blocco riservato al Servizio gestione detenuti (SGD), che si sviluppa al piano terreno ed al primo piano e si affaccia su via Franco Zorzi, il che ha reso necessaria l'esecuzione di accorgimenti visivi e sonori ai serramenti. Il percorso interno di presa a carico del prevenuto dal suo arrivo fino alle celle o agli spazi di Polizia è lineare e indipendente (ascensore e scala di collegamento dedicati) nonostante sia una struttura su due piani.

Al primo piano, oltre agli spazi sopraccitati si sviluppano nella zona a nord gli spazi dedicati alla Polizia giudiziaria, mentre a cavallo tra gli spazi della Polizia cantonale e la Polizia comunale è previsto il locale condotta condiviso da entrambi gli ordini di polizia.

Gli altri spazi condivisi con la Polizia comunale sono ubicati al secondo piano. Nella parte nord sono previste l'aula magna e le sale riunioni/polivalenti, mentre la palestra di ca. 250 mq e gli spogliatoi con servizi annessi sono previsti nella parte sud.

## **Accessibilità**

L'entrata principale per gli utenti esterni è posta al piano terreno nella zona a cavallo tra gli spazi della Polizia cantonale e della Polizia comunale. Questa soluzione è il frutto della sinergia tra le due Polizie le quali condivideranno l'entrata principale e dello sportello.

Per gli agenti, vi sono diverse possibilità di accesso a dipendenza delle attività/servizio:

- al piano interrato l'accesso è possibile dalla porta che collega l'autorimessa dei veicoli di servizio ai locali deposito/spogliatoi;
- al piano terreno gli accessi pedonali sono tre, il citato accesso comune per l'utenza esterna, l'accesso ai locali riservati alla Gendarmeria da via Franco Zorzi e l'accesso ai locali dei Reparti mobili/fermi Polizia attraverso l'autorimessa;
- al primo piano l'accesso agli spazi riservati alla Polizia giudiziaria è garantito da un accesso a monte del CPI su via Castellaccio;
- al secondo piano sono presenti gli accessi ai locali comuni, a nord l'aula magna e le sale riunioni mentre a sud la palestra con gli spogliatoi.

## **Posteggi**

I posteggi dedicati alla Polizia cantonale sono i seguenti:

- al piano interrato (autorimessa) vi sono 10 posti auto dedicati ai veicoli di servizio;
- al piano terreno, sono previsti 6 posti auto interni (4 posti per i veicoli di Servizio, 1 posto per l'auto banalizzata e una zona - 1 posto - per il trasporto/consegna detenuti SGD. Inoltre di fronte all'accesso dell'autorimessa della Gendarmeria, sono previsti 2 posteggi esterni (1 per i veicoli di servizio in missione da altri posti di Polizia e 1 per gli avvocati della prima ora);
- i posteggi per gli utenti del Centro (10 posti a tempo) si trovano invece al livello del parco direttamente di fronte agli spazi delle due Polizie e con accesso diretto da via F. Zorzi;
- i posteggi "privati" per gli agenti (fino a 35 posti auto), saranno messi a disposizione direttamente dalla Città (affittati) a distanza ragionevole.

## **5.2 Considerazioni tecniche**

Al presente capitolo sono argomentate le qualità edili del progetto.

### **5.2.1 Elementi del progetto**

#### **Modularità, variabilità e flessibilità all'uso**

Il progetto presenta una struttura modulare ad interassi regolari, sia nella struttura portante sia della facciata, la quale permette una flessibilità per potenziali future modifiche degli spazi.

La modularità degli spazi al primo piano è meno flessibile rispetto agli altri piani in ragione della loro profondità. La trasformazione di questi spazi in moduli per ufficio singolo non è ideale, di conseguenza su questo piano si cercherà di insediare prevalentemente uffici a più moduli (pluri-persone).

#### **Qualità spazi**

Gli spazi vengono ceduti dalla Città di Mendrisio, allo stato grezzo (grado di finitura secondo eCCC-E A-G, G parz.)<sup>1</sup>. Sono quindi da eseguire i lavori di finitura quale adattamento degli spazi alle esigenze della Polizia cantonale e secondo il rispetto del quadro normativo applicabile<sup>1</sup>.

### **5.2.2 Concetto energetico**

Il nuovo CPIM è stato progettato su mandato della Città di Mendrisio, con standard energetico Minergie-P.

Tale standard caratterizza e qualifica gli edifici che tendono ad avere un consumo energetico ancora più basso rispetto allo standard Minergie "classico" imponendo il concetto di edificio energeticamente autonomo, orientato a un basso consumo energetico.

Le caratteristiche principali di un edificio Minergie-P possono essere riassunte in: qualità nella costruzione, efficienza energetica e comfort. Per raggiungere questo standard edilizio non è sufficiente coibentare l'immobile: è infatti necessario considerare l'edificio come un "sistema unico", ovvero progettare e costruire coerentemente tutte le componenti

---

<sup>1</sup> Descritto nel dettaglio al capitolo 7 del rapporto di programmazione e studio preliminare del 14 dicembre 2015.

edili e impiantistiche; solo in questo modo potranno essere rispettati gli esigenti requisiti che lo standard Minergie-P impone, ossia:

1. valori limite estremamente bassi, imposti in primo luogo per soddisfare il fabbisogno termico di riscaldamento;
2. limitazione del fabbisogno di energia finale da fonti energetiche non rinnovabili;
3. obbligo di installare un sistema di aerazione controllata.

Lo standard richiede inoltre un'elevata ermeticità, un buon comfort termico estivo e apparecchiature elettriche efficienti (classe A e A+). Per gli edifici non abitativi quale il CPIM vigono inoltre ulteriori requisiti relativi all'illuminazione e agli impianti di ventilazione e climatizzazione.

L'approvvigionamento di calore per il riscaldamento, di aria per la ventilazione controllata, di energia elettrica, di acqua sanitaria e potabile nonché l'approvvigionamento energetico di emergenza, assicurato da un gruppo di continuità comune a tutto il centro, sarà garantito dal Centro.

Il progetto, ottimizzante l'efficienza energetica, la qualità nella costruzione e l'utilizzo di energie rinnovabili, rispetta pertanto e ampiamente i vincoli stabiliti dal Regolamento sull'utilizzo dell'energia RUEn.

## 6. PROGRAMMA DEGLI SPAZI

Nella tabella seguente è riportato il programma spazi con le superfici effettive (secondo l'art. 2.1 della norma SIA 416, ed. 2003) del CPIM in base alle superfici indicate nei piani della variante della domanda di costruzione del 24 aprile 2015 e a tutt'oggi valide.

n°	Funzione	U	SN m2	SN tot m2	Osservazioni
<b>100</b>	<b>LOCALI COMUNI GENDARMERIA, POLIZIA GIUDIZIARIA E SGD</b>				
110	Locali comuni, locali di gestione			<b>182.8</b>	
F2	Spogliatoio uomini	1	81.4	81.4	
	WC + Docce		20.4	20.4	
F2	Spogliatoio donne	1	32.0	32.0	
	WC + Docce		4.1	4.1	
F3	Deposito materiale MO	1	24.9	24.9	
F4	Essicatoio	1	12.8	12.8	
PUL	Locale pulizie	2	3.6	7.2	
<b>200</b>	<b>LOCALI GENDARMERIA (GT)</b>				
210	Locali di lavoro, locali di gestione			<b>330.7</b>	
B1	Lavori agenti - doppio	1	29.6	29.6	
B2	Lavoro agenti open space 1	1	29.7	29.7	
B2	Lavoro agenti open space 1	1	29.9	29.9	
B2	Lavoro agenti open space 1	1	29.9	29.9	
B2	Lavoro agenti open space 1	1	27.4	27.4	

B3	Deposito	1	14.9	14.9	
B3	Deposito	1	23.0	23.0	
B4	Ufficio di riserva	1	15.1	15.1	
B5	Locale stampa ed economato	1	7.2	7.2	
B6	Locale di sicurezza	1	15.1	15.1	
C3	Ufficio sostituto commissario capo	1	11.5	11.5	PG
C4	Ufficio ispettori	1	21.4	21.4	PG
C4	Ufficio ispettori	1	15.2	15.2	PG
C5	Locale apparecchiature ascolto CT	1	15.1	15.1	PG
E1	Locale interrogatorio singolo	1	15.1	15.1	
DIS	Locale disponibile	1	15.1	15.1	
	WC		15.5	15.5	

### 300 LOCALI SGD

310 Locali di lavoro, locali di gestione **251.7**

E1	Locale interrogatorio singolo	1	13.4	13.4	GT + PG
E1	Locale interrogatorio singolo	1	15.5	15.5	GT + PG
E1 (E3)	Locale interrogatorio singolo (con avvocato)	1	15.5	15.5	GT + PG
G1	Locale agenti di custodia	1	16.9	16.9	
G2/G3	Loc. accettazione detenuti/ perquisizione	1	23.5	23.5	
	WC		2.7	2.7	
G4	Locale di sicurezza	1	11.1	11.1	
G4	Locale di sicurezza	1	14.9	14.9	
G5	Celle > 24 h.	1	15.7	15.7	
G5	Cella > 24 h.	1	15.7	15.7	
G5	Cella > 24 h.	1	31.4	31.4	
G6	Locale preparazione pasti	1	13.1	13.1	
G7	Locale colloquio	1	19.9	19.9	
G9	Infermeria	1	15.9	15.9	
	Doccia		3.3	3.3	
G10	Locale deposito	1	8.9	8.9	
	WC		14.3	14.3	

### 400 POLIZIA GIUDIZIARIA (PG)

410 Locali di lavoro, locali di gestione **411.2**

A2	Ufficiale gendarmeria	1	20.4	20.4	GT
A3	Capoposto	1	20.4	20.4	GT
A4/A5	Sostituti e nucleo condotta	1	33.6	33.6	GT
B5	Locale stampa ed economato	1	7.1	7.1	GT
C1	Ufficiale PG	1	17.6	17.6	
C2	Ufficio Commissario capo	1	17.6	17.6	
C4	Ufficio ispettori	1	26.1	26.1	
C6	Deposito	1	18.0	18.0	
C6	Deposito	1	26.7	26.7	
C7	Locale stampa ed economato	1	12.4	12.4	
E1	Locale interrogatorio singolo	1	12.4	12.4	
E2 (E4)	Locale interrogatorio grande (per confronti all'americana)	1	26.3	26.3	

E5	Sala riunione	1	44.9	44.9
E8	Locale ristoro	1	46.9	46.9
F1	Deposito di sicurezza	1	15.1	15.1
DIS	Locale disponibile	1	30.8	30.8
DE	Deposito	1	4.9	4.9
DE	Deposito	1	4.9	4.9
DE	Deposito	1	7.1	7.1
	WC		18.0	18.0

## 500 CIRCOLAZIONE

510	Circolazione			<b>380.6</b>
	Circolazione orizzontale		281.5	281.5
	Circolazione verticale		99.1	99.1

## 600 LOCALI CONDIVISI CON POLCOM

610	Locali condivisi con Polcom			<b>114.1</b>	
	SPO Sala d'attesa/sportello	1	30.0	30.0	Condiviso con POLCOM
	CEOP Centrale operativa/locale condotta	1	84.1	84.1	Condiviso con POLCOM

## 700 LOCALI AD USO COMUNE

710	Locali ad uso comune			<b>503</b>
	PAL Palestra + spogliatoi/servizi	1	249.2	249.2
	POLI Sala polivalente + cucina/servizi	1	253.8	253.8

## 800 LOCALI AD USO ESCLUSIVO

810	Locali ad uso esclusivo			<b>14.5</b>
	LP Locale interrogatorio/pratiche	1	14.5	14.5

**TOTALE DI PROPRIETÀ (100, 200, 300, 400, 500) 1'557.0**

**TOTALE NON DI PROPRIETÀ (600, 700, 800) 631.6**

### AUTORIMESSA

	Autorimessa piano interrato		10	
	Autorimessa piano terreno		5+1	5 posteggi + 1 consegna trasporto detenuti.
	Posteggi ad uso esclusivo		2	Veicoli di servizio in missione da altri posti di polizia.
	Posteggio ad uso comune		10	Utenti del centro

L'organizzazione degli spazi potrà essere adattata in base agli eventuali adeguamenti dei fabbisogni rispettando però i limiti della proprietà per piani ed il tetto massimo di spesa.

## **7. CONVENZIONE TRA CONSIGLIO DI STATO E COMUNE DI MENDRISIO**

In questo paragrafo sono riassunti i principali aspetti della convenzione preliminare approvata dalla Città di Mendrisio con risoluzione n. 8369 del 9 dicembre 2015 e dal Consiglio di Stato con NaP 156/2015 del 23 dicembre 2015 per la costituzione del diritto di superficie, della proprietà per piani e delle condizioni di vendita.

### **Impostazione generale**

La Città di Mendrisio intavola una Proprietà per Piani (PPP).

Gli spazi destinati al Cantone corrispondono alle unità di PPP n. 3 con una quota di comproprietà di 236 millesimi.

La PPP verrà intavolata su un diritto di superficie preventivamente costituito gratuitamente dalla Città di Mendrisio, quale diritto per sé stante e permanente a carico dell'intera superficie del mappale n. 639 RFD Mendrisio.

### **Costituzione diritto di superficie**

La Città di Mendrisio costituisce a titolo gratuito un diritto di superficie per sé stante e permanente sull'intera superficie del mappale n. 639 RFD Mendrisio, con durata di 50 anni.

Alla scadenza del diritto di superficie, le costruzioni saranno devolute al proprietario del fondo (Città di Mendrisio) sulla base di una convenzione di scioglimento, con contestuale estinzione e cancellazione della PPP e con un'indennità di riversione corrispondente al valore reale dell'unità di PPP stimato al momento della riversione e calcolato sulla base del metodo del costo di riproduzione deprezzato senza considerare il valore del terreno.

Tutti i costi inerenti alla costituzione del diritto di superficie sono ripartiti tra i comproprietari del CPI in proporzione ai rispettivi millesimi.

### **Costituzione proprietà per piani (PPP)**

La Città di Mendrisio costituisce una Proprietà per Piani (PPP) per la quale il Cantone sarà comproprietario, in quote millesimali, del diritto di superficie con diritto esclusivo sull'unità PPP attribuita alla propria quota.

La Città di Mendrisio beneficerà inoltre di un diritto di prelazione in caso di vendita dell'unità PPP da parte del Cantone; il prezzo al quale potrà essere esercitato il diritto di prelazione corrisponderà al valore reale dell'unità di PPP stimato al momento della prelazione e calcolato sulla base del metodo del costo di riproduzione deprezzato (calcolo del valore attuale della sostanza costruita corretto della vetustà e delle forme di ottimizzazione) senza considerare il valore del terreno, come anche un diritto di opposizione in caso di cessione a terzi secondo motivi di opposizione prima definiti.

I diritti di passo e le parti comuni da assegnare in uso riservato (esclusivo) saranno parte integrante dell'atto costitutivo della PPP, come anche il regolamento per l'uso e l'amministrazione della PPP che stabilisce la ripartizione delle spese di gestione comuni.

Tutti i costi inerenti alla costituzione della PPP sono ripartiti tra i comproprietari del CPI in proporzione ai rispettivi millesimi.

### **Vendita unità di PPP n. 3 al Cantone**

Il Cantone si impegna ad acquistare l'unità di PPP che verrà intavolata sul diritto di superficie per una quota di 236 millesimi di comproprietà, con diritto esclusivo dell'unità PPP n. 3 e come specificata nella bozza di Piano di ripartizione (di maggio 2015).

Al Cantone verrà assegnata, in uso riservato (preclusivo) l'area esterna designata "Parcheggio Polizia" al piano terreno a ridosso dell'entrata principale come pure saranno a disposizione della Polizia cantonale i parcheggi pubblici esterni a breve durata, ubicati al PT, con accesso diretto dalla rotonda di Via Zorzi.

Inoltre la città di Mendrisio si impegna a mettere a disposizione dei collaboratori della Polizia cantonale (a pagamento) fino a no. 35 posteggi a distanza ragionevole. Il rapporto contrattuale sarà stipulato direttamente tra la Città di Mendrisio ed il singolo collaboratore della Polizia cantonale, e non riguarderà il Cantone.

A favore della Polizia cantonale verranno messe a disposizione gratuitamente la sala polivalente modulabile in 3 spazi e la palestra presenti nel centro come anche la messa a disposizione di un posto di lavoro presso lo sportello (al piano terreno) e un posto di lavoro e un eventuale riserva presso la centrale operativa (CeOp).

L'immissione in possesso, e contestuale trapasso di proprietà, avverranno a lavori ultimati, secondo il programma lavori. Il Cantone sarà tuttavia autorizzato ad iniziare prima di tale data i lavori di finitura a suo carico (e potrà quindi realizzarli contestualmente all'ultimazione delle opere di competenza della Città di Mendrisio).

Il bene immobile sarà ceduto nello stato di fatto concordato tra le parti libero da ipoteche, oneri e servitù, fatta eccezione delle servitù previste .

Il prezzo complessivo di compravendita viene stabilito in modo forfettario in CHF 8'840'000.--.

Gli spazi sono venduti allo stato grezzo, alle condizioni di finitura definite con i servizi cantonali (eventuali modifiche implicheranno un adeguamento dei prezzi di vendita).

Tutti i costi notarili e di trapasso saranno a carico della parte acquirente, mentre l'eventuale imposta sugli utili immobiliari sarà a carico della parte venditrice.

Inoltre quale termine di pagamento si indica che il prezzo di compravendita deve essere soluto entro 30 giorni dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario.

La validità della Convenzione è subordinata all'approvazione del Consiglio comunale di Mendrisio e del Gran Consiglio e all'entrata in vigore del decreto legislativo.

## 8. RIPERCUSSIONI FINANZIARIE

### Uscite per l'investimento

In base all'accordo di compravendita con prezzo forfettario, contenuto nella convenzione preliminare del 9 dicembre 2015 (vedi cap. 9), con l'indicizzazione ad aprile 2015, considerando le metrature dei piani definitivi del 24 aprile 2015, il nuovo concetto di standard di sicurezza, i costi a carico del Cantone secondo accordi e i costi notarili, l'uscita complessiva per l'opera è di CHF 13'425'000.-- IVA inclusa, così suddivisi:

eCCC-E	Descrizione eCCC-E		Importo CHF
<b>Acquisizione opera</b>			
A1	Fondo (A1.3 Acquisto di stabili e opere <sup>2</sup> )	CHF	8'840'000.-
A2	Spese accessorie per l'acquisizione del fondo e del diritto di superficie	CHF	40'000.-
	<b>Totale acquisizione opera (A)</b>	<b>CHF</b>	<b>8'880'000.-</b>
<b>Progettazione e realizzazione</b>			
B	Preparazione	CHF	0.-
C	Costruzione grezza edificio	CHF	0.-
D	Impianti tecnici edificio	CHF	929'000.-
	Impianti tecnici edificio (CSI)	CHF	280'000.-
E	Facciate edificio	CHF	60'000.-
F	Tetto edificio	CHF	0.-
G	Fornitura interna edificio	CHF	1'760'000.-
H	Impianti ad uso specifico dell'edificio	CHF	0.-
I	Esterno edificio	CHF	16'000.-
J	Arredo edificio	CHF	715'000.-
V	Costi di progettazione e DL	CHF	450'000.-
W	Costi secondari	CHF	0.-
Z	Imposta sul valore aggiunto (B-Y)	CHF	335'000.-
	<b>Totale progettazione e realizzazione (B-Z)</b>	<b>CHF</b>	<b>4'545'000.-</b>
	<b>Totale della spesa (A-Z)</b>	<b>CHF</b>	<b>13'425'000.-</b>

<sup>2</sup> Come indicato nella convenzione preliminare del 9 dicembre 2015.

## Valori di riferimento

Totale del costo dell'opera C-G	CHF	3'029'000.-
Totale costo di realizzazione B-W	CHF	4'210'000.-
Totale costo dell'investimento B-Z	CHF	4'545'000.-
Superficie di piano (SP)	m2	2'544
Costi investimento per le finiture a carico della SL(B-Z) per m2 (SP)	CHF/m2	1'787.-
Costi (A1/A2) per m2 (SP)	CHF/m2	3'490.-
Costi (A-Z) per m2 (SP)	CHF/m2	5'277.-
Volume edificio (VE) secondo SIA 416	m3	9'112
Costi investimento per le finiture a carico della SL(B-Z) per m3 (VE)	CHF/m3	498.-
Costi (A1/A2) per m3 (VE)	CHF/m3	974.-
Costi (A-Z) per m3 (VE)	CHF/m3	1472.-

Le superfici ed i volumi complessivi (SP e VE) sono inclusivi di tutta la sostanza immobiliare (compreso autorimessa, depositi).

## 9. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

### 9.1 Relazione con le Linee direttive

L'esigenza di garantire alla Polizia cantonale una maggiore copertura territoriale con il conseguente aumento dell'efficacia degli interventi, impone l'incremento della propria presenza nella regione del Mendrisiotto e rientra fra gli obiettivi del Governo come riportato nelle linee direttive 2012-2015 (cfr. terzo aggiornamento delle Linee Direttive pubblicate nel febbraio 2015 – scheda n. 33 sicurezza e ordine pubblico – Logistica Polizia 2019).

Nella scheda n. 33 si riporta esplicitamente l'importanza di instaurare sinergie funzionali con le autorità comunali per la creazione di centri di competenza in materia di interventistica, vedi in particolare la realizzazione dei centri di pronto intervento.

### 9.2 Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

Gli oneri di locazione e le spese ricorrenti che attualmente il Cantone ha inserito nella propria gestione corrente rimarranno invariati, perché il presidio dei Reparti mobili a Noranco (stabili E2857 ex Saimu, E2858 Villa Rose e E2859 Helprem), in locazione presso terzi, sarà mantenuto ritenuta la necessità di ulteriori spazi per altri servizi della Polizia cantonale.

I costi di esercizio delle attuali sedi della Polizia (E1001 Gendarmeria di Chiasso e E1003 Pretorio di Mendrisio), di proprietà dello Stato, accolgono altri servizi dell'Amministrazione cantonale e una loro messa fuori esercizio non è quindi possibile.

#### 9.2.1 Spese e conseguenze sulla gestione corrente

##### Metodo

Al presente capitolo vanno restituiti i costi d'uso relativi al possesso (gestione) del bene edilizio.

I costi d'uso dell'immobile rappresentano una categoria di spese alquanto eterogenea, composta principalmente da tre sottocategorie di costo: costi di gestione, di manutenzione e di sostituzione (o di rinnovo). In genere i costi di gestione vengono unificati poiché hanno in comune la continuità della spesa, mentre nei costi di sostituzione sono previste spese concentrate in particolari anni della vita utile del bene.

Le voci di costo d'uso considerate sono:

- i costi di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle sue parti;
- i costi di manutenzione straordinaria;
- i costi assicurativi;
- i costi di pulizia;
- i costi di sicurezza;
- i costi di approvvigionamento (energia termica, energia elettrica, acqua);
- i costi di smaltimento (rifiuti).

Per la determinazione dei costi d'uso si utilizza la cosiddetta durata di servizio (50 anni secondo quanto previsto alla convenzione), quantificando i periodi effettivi attesi per l'esecuzione delle attività di manutenzione e gestione prevedibili. A livello pianificatorio tale valutazione si basa inizialmente sulla determinazione dei costi di acquisizione, progettazione e realizzazione (cfr. capitolo 7.2), ai quali applicare valori di riferimento statistici per la conservazione di costruzioni, le durate di servizio, standard su rendimento, grandezze geometriche, tipo di costruzione e indici di costo referenziali per attività e servizi, dati questi paragonabili e applicabili ad ogni tipo di progetto. Si tratta prevalentemente di studi svizzeri (CRB, SIA, FMMonitor) completati da equivalenti informazioni estere (IFMA).

## **Risultati**

### **Stima dei costi d'uso annui periodici in valore costante<sup>3</sup> (CHF/anno)**

- Costi annui di manutenzione ordinaria <sup>4</sup>	CHF	56'000.--
- Costi annui di pulizia ordinaria	CHF	30'000.--
- Costi annui di approvvigionamento e smaltimento	CHF	200'000.--
- Costi annui di sicurezza	CHF	7'000.--
- <u>Costi annui di assicurazione</u>	CHF	<u>5'000.--</u>
<i>Totale costi annui a gestione corrente in valore costante</i>	<i>CHF</i>	<i>298'000.--</i>

Limitando l'analisi dei costi di manutenzione al solo spazio sfruttato (non considerando quindi le strutture dell'edificio, gli impianti di produzione e parte delle distribuzioni, le facciate e il tetto), il costo manutentivo annuo si attesterebbe a CHF 27'000.--, per un costo d'uso complessivo annuo a gestione corrente pari a CHF 269'000.--.

<sup>3</sup> Valore costante: valore (o prezzo storico) che non tiene conto della variazione dei prezzi. Si differenzia dal valore corrente (valutazione al prezzo di mercato) il quale risente del processo inflazionistico e del valore monetario.

<sup>4</sup> Per la stima dei costi di manutenzione, la base di calcolo è rappresentata dal "costo dell'opera", ossia la somma dei costi di tutte le componenti e dei generi di costo incidenti nel calcolo del costo globale e inclusi nei gruppi principali del metodo eCCC-E da "C Costruzione grezza edificio" a "G Finitura interna edificio", il cui valore complessivo stimato ammonta a circa CHF 5'750'000.- per le opere di realizzazione dell'edificio, ai quali aggiungere CHF 3'029'000.- corrispondenti al valore per la sistemazione degli spazi. Ne consegue la determinazione del costo iniziale per un ammontare pari a CHF 8'779'000.-.

A titolo abbondanziale, il costo annuo per il possesso e l'uso di un bene edilizio ad uso terziario dovrebbe attestarsi nell'ordine del 2-3% del valore reale di realizzazione dell'edificio riferito alla sostanza costruita (non si computano onorari, arredi e attrezzature). Considerando quindi un valore di realizzazione pari a CHF 12'211'320.-- (costo acquisizione + costo sistemazione al netto di IVA), la *ratio* di manutenzione e gestione si attesta tra un minimo del 2.20% (alla percentuale sono considerate solo le opere di manutenzione necessarie al solo spazio sfruttato -finiture e impianti-) ed un massimo del 2.44% (oneri includenti le opere di manutenzione per l'intero edificio). A tali costi andranno aggiunti gli oneri necessari alla manutenzione straordinaria dell'edificio, di seguito stimati.

#### **Stima dei costi di manutenzione straordinaria in valore corrente (CHF/anno t)**

- Anno 30 (a partire dalla consegna dell'edificio)	CHF	3'195'000.--
- Anno 35	CHF	935'000.--
- Anno 40	CHF	5'180'000.--
<i>Totale costi di manutenzione straordinaria in valore corrente</i>		<i>CHF 9'310'000.--</i>

I costi di manutenzione straordinaria sono attualizzati<sup>5</sup> alla data di apparizione del costo. Tali costi rappresentano l'ipotetico valore da corrispondere al fondo di accantonamento e necessario per fronteggiare la vetustà dell'edificio lungo il ciclo di vita utile considerato (50 anni). La cifra è puramente indicativa e corrisponde allo standard di rinnovo che applicherebbe lo Stato in caso di proprietà del bene; trattandosi di una PPP, l'esatto onere sarà determinato in sede di stipula del contratto d'uso del cespite.

#### **Fattori di incertezza**

Oltre alla corretta determinazione dei tassi di sconto e d'inflazione, il presente caso possiede un importante fattore di incertezza consistente nella genericità dei dati relativi ai costi reali di costruzione che verranno sostenuti dal promotore immobiliare per realizzare l'edificio (città di Mendrisio). Per il calcolo è stato ponderato un valore basato sui costi generali di costruzione (CCC a 1 cifra) comunicati dalla città di Mendrisio, rapportati alla sostanza edilizia oggetto di interesse e successivamente suddivisi teoricamente nei gruppi di costo secondo il metodo eCCC-E.

Inoltre ad oggi non è ancora stato determinato il fabbisogno di accantonamento e la relativa ripartizione tra i diversi proprietari in PPP. Al calcolo sono state quindi applicate ipotesi di costo sulla base della prevedibile obsolescenza fisica, funzionale e tecnologica dell'edificio e delle sue parti.

I valori calcolati sono coerenti allo stato di approfondimento del progetto ed alla qualità delle informazioni disponibili (dati di base). L'esatto onere derivante dal possesso e dall'esercizio del bene verrà determinato con esattezza a seguito del completamento del processo di progettazione e realizzazione dell'opera, della determinazione esatta dei costi di realizzazione, della definizione degli standard di manutenzione e di servizio assunti quali riferimento per l'edificio analizzato e della determinazione degli accantonamenti per far fronte alla vetustà del bene.

---

<sup>5</sup> Attualizzazione: processo finanziario che consente di stabilire oggi il valore attuale di un capitale che ha come naturale scadenza una data futura.

### **9.3 Collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti**

L'investimento complessivo per l'acquisizione, la progettazione e la sistemazione degli spazi presso il costruendo CPIM è quantificato in CHF 13'425'000.--.

La spesa è inserita nel settore 21 "Polizia", posizione 211 411 3 ed è prevista nel piano finanziario degli investimenti 2016-2019 per un importo di CHF 8.64 mio e per i restanti CHF 4.81 mio sul quadriennio 2020-2023 ed è collegata ai seguenti elementi WBS:

- a) "Sezione della logistica", 941 59 6038 per CHF 13'145'000.--;
- b) "Centro sistemi informativi", 951 50 1554 per CHF 280'000.--.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

### **9.4 Conseguenze sul personale**

Non sono previsti potenziamenti di organico, in quanto già integrati nel recente adeguamento degli effettivi della Polizia cantonale contenuti nel rapporto del 12 dicembre 2013 e ratificati con decisione la governativa n. 3269 del 4 luglio 2014, alla quale è stato concesso alla Polizia cantonale un aumento complessivo di 50 unità entro l'anno 2017.

È per contro previsto il trasferimento, dalle attuali sedi al nuovo edificio del CPIM, per i collaboratori che operano nei servizi oggetto della riorganizzazione.

### **9.5 Conseguenze per i Comuni**

La concretizzazione del CPIM non comporta conseguenze finanziarie per i comuni.

## **10. PROCEDURE E TERMINI DI ESECUZIONE**

A fine 2012 la Città di Mendrisio ha avviato i lavori preliminari di demolizione e le opere di scavo. Con inizio del 2014 sono stati avviati i lavori di edificazione della fase 1 (posa della prima pietra 27 febbraio 2014).

Il progetto si compone di 2 fasi, la prima prevede l'esecuzione della parte di stabile a nord dove sono collocati la Protezione civile, i Pompieri e la Polizia comunale, mentre la seconda prevede l'edificazione dell'edificio a sud dove risiederà la Polizia cantonale.

In considerazione della soluzione progettuale concordata tra città e cantone, si è reso necessario apportare delle modifiche al progetto originale. Alcune opere previste nella seconda fase sono state anticipate così come alcuni adattamenti a livello impiantistico. Questi aspetti funzionali hanno imposto alla Città di anticipare parte dell'investimento previsto nella seconda tappa per un importo di CHF 1'285'000.--. La tempistica è stata quindi adeguata di conseguenza e prevede indicativamente il seguente sviluppo:

Maggio 2015	La Città di Mendrisio ha inoltrato una variante della domanda di costruzione necessaria dopo la modifica di destinazione dovuta alla presenza delle celle. Al momento della presentazione del presente messaggio non si dispone ancora della licenza di costruzione, sebbene il termine di pubblicazione della variante di costruzione per la fase 2 del CPI sia scaduto (senza l'inoltro di opposizioni), in quanto i Servizi cantonali preposti hanno richiesto dei complementi di atti, che nel frattempo sono stati evasi dalla Città.
Dicembre 2015	Mediante NaP 156/2015 del 23 dicembre 2015 il Consiglio di Stato ha approvato il Rapporto di programmazione e studio preliminare del 14 dicembre 2015.
Gennaio 2016	Il Consiglio di Stato e il Municipio di Mendrisio hanno sottoscritto la Convenzione e accordo preliminare per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente e per l'acquisto delle PPP.
Marzo 2016	Il Consiglio di Stato licenzia il Messaggio per la richiesta del credito di acquisto, di progettazione e la sistemazione degli spazi.
Aprile 2016	Inizio dei lavori di preparazione della seconda fase: demolizione stabili attuali AIM, (previa approvazione del Messaggio Municipale da parte del Consiglio comunale).
Fine 2016	Inizio del cantiere della fase 2, (previa approvazione del Messaggio Municipale da parte del Consiglio comunale).
4 mesi dal licenziamento del Messaggio da parte del CdS	Approvazione Messaggio governativo da parte del Gran Consiglio.
12 mesi dall'approvazione del Messaggio da parte del GC	Progettazione e Procedure d'appalto dei lavori di finitura
Inizio 2019	Ultimazione della costruzione della fase 2 "grezza" e consegna della stessa da parte della Città di Mendrisio alla Sezione della logistica per i lavori di finitura.
14 mesi dalla consegna della fase 2 "grezza" da parte del Comune di Mendrisio	Fine dei lavori.
2 mesi	Verifica impianti e collaudi
2 mesi	Trasloco e insediamento degli utenti

### **Modalità di attribuzione dei mandati di progettazione per le finiture**

I mandati di progettazione per le finiture degli spazi dedicati al CPIM, vengono affidati allo stesso team vincitore del concorso d'architettura (Messaggio Municipale 118/2012) sulla base delle peculiarità tecniche, artistiche e per motivi di protezione della proprietà intellettuale (art. 13 b della LCPubb).

Pertanto il team di progettazione è definito:

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| - Architetto (progettazione)   | Mario Botta, Mendrisio                |
| - Ingegnere civile             | Luigi Brenni, Mendrisio               |
| - Ingegnere impianti elettrici | Elettroconsulenze Solcà SA, Mendrisio |
| - Ingegnere RVCS               | Tami & Cometta SA, Lugano             |
| - Consulente fuoco             | CISPI Sagl, Paradiso                  |

La direzione lavori verrà assegnata per incarico diretto secondo l'art. 13 cpv. 1 lett. a) LCPubb.

### **Modalità di attribuzione degli incarichi per gli artigiani e le forniture**

Per la realizzazione delle opere a cura e a carico del Cantone si procede secondo le norme legali cantonali ossia la Legge sulla gestione finanziaria dello Stato, la Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Le procedure d'appalto saranno da definire fra:

- Singoli concorsi per opere specifiche;
- Appalto per gruppi d'opera.

## **11. CONCLUSIONE**

La concretizzazione del CPIM, con la presenza attiva della Polizia cantonale, rappresenta un ulteriore tassello volto a migliorare il dispositivo di sicurezza nella regione del Mendrisiotto. La presenza capillare delle forze di primo intervento della Polizia cantonale, unitamente alle importanti sinergie che saranno instaurate con la Polizia comunale, permetteranno di fornire un servizio di elevata qualità e una presenza continua sul territorio.

Il comparto dedicato alla gestione dei fermi di polizia sarà realizzato in ottemperanza alle normative vigenti, ponendo particolare attenzione alla definizione ottimale dei flussi interni. In questo ambito, la disponibilità e l'organizzazione adeguata degli spazi, contribuiscono ad evitare l'inquinamento delle prove, con particolare riferimento ai noti problemi di collusione. Da cui l'importanza di una gestione efficace e ottimale delle persone poste in stato di fermo.

Il progetto del CPIM, unitamente allo scorporo dei Reparti di pronto intervento, rappresenta inoltre uno degli aspetti essenziali della pianificazione logistica della Polizia.

La convenzione preliminare, condivisa tra le parti (Città di Mendrisio, Dipartimento delle istituzioni e Sezione della logistica), adempie agli elementi principali richiesti:

- accordo per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 50 anni;
- accordo per l'acquisto in PPP;
- indicati in modo preciso i locali messi a disposizione in maniera gratuita dalla città.

Il presente progetto e conseguentemente la relativa concessione del credito è subordinato al rilascio della licenza edilizia.

Per le ragioni di cui sopra, ci pregiamo raccomandare l'approvazione del presente messaggio.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, N. Gobbi

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente lo stanziamento di un credito di fr. 13'425'000.-- per l'acquisto, la progettazione e la sistemazione degli spazi a favore della Polizia cantonale presso il Centro di pronto intervento di Mendrisio**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 8 marzo 2016 n. 7172 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

È stanziato un credito di fr. 13'425'000.-- per l'acquisto, la progettazione e la sistemazione degli spazi a favore della Polizia cantonale presso il Centro di pronto intervento di Mendrisio.

### **Articolo 2**

Il credito è iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento delle istituzioni, Settore 21 "Polizia" e suddiviso come segue:

- fr. 13'145'000.-- Sezione della logistica;
- fr. 280'000.-- Centro sistemi informativi.

### **Articolo 3**

È ratificata la convenzione preliminare definitiva tra lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di Mendrisio per la costituzione della proprietà per piani e di un diritto di superficie a sé stante e permanente sottoscritta dal Consiglio di Stato il 25 gennaio 2016.

### **Articolo 4**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra immediatamente in vigore.