

**MUNICIPIO DI COMANO**091.941.84.86 – municipio@comano.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 382
CREDITO fr. 671'000.—
RISTRUTTURAZIONE PARZIALE
STABILE VIA CANTONALE 42

Signora presidente,
Signore consigliere e signori consiglieri,

PREMESSA

Da anni il nostro comune vive una costante carenza di spazi a vocazione pubblica, questo principalmente a causa di un'intensa attività associativa e di molte iniziative promosse dai cittadini. Non di rado l'autorità comunale si trova in difficoltà per soddisfare le richieste rispettivamente nell'andare a conciliare le varie esigenze presenti nella società. Ad integrarsi in questo discorso si può aggiungere che da diversi anni il comune di Comano è proprietario dello stabile "ex Raiffeisen" in via Cantonale 42, bene cui si intende con questo messaggio da un lato dare uno scopo pubblico e dall'altro lato rivalorizzare dal profilo costruttivo, dando quindi anche seguito alle sollecitazioni giunte dal legislativo che, in più occasioni, ha segnalato che si sarebbe dovuto procedere con degli interventi.

Il progetto in generale

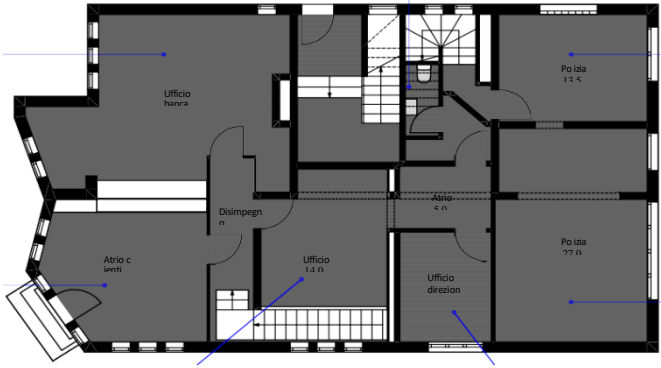
Lo stabile dispone al piano terreno degli spazi degli ex uffici della banca e il front office della Polizia Torre di Redde. Ai due piani superiori si trovano in totale quattro appartamenti.

Gli appartamenti al primo piano lato est (ex uffici che erano collegati con gli sportelli bancari al pianterreno) e secondo piano lato ovest necessitano di una ristrutturazione, il primo per ripristinarne l'utilizzo abitativo, mentre il secondo per un ragionevole aggiornamento dato il cambio di inquilino. L'appartamento al secondo piano lato est è già stato recentemente ristrutturato nel 2021 mentre l'appartamento al primo piano lato ovest è attualmente occupato.

Attualmente sono presenti delle potenzialità non sfruttate, segnatamente gran parte dei locali del piano terreno non sono occupati e un appartamento al primo piano è adibito ad archivio comunale. A questo va aggiunto che la Polizia ha preannunciato la sua partenza al più presto verso fine anno.

Il municipio propone di riordinare l'uso degli spazi a favore dell'interesse pubblico, adattandoli al piano terreno per l'utilizzo da parte di varie associazioni del paese e inserendo l'archivio comunale. Gli appartamenti liberi ai piani superiori saranno ammodernati e interamente dedicati all'affitto a privati (con pigioni adeguate al mercato). Da ultimo si intendono attuare alcuni interventi puntuali di miglioramento.

pianta piano terreno attuale e foto lato ovest:



Descrizione del progetto

Allo scopo di approfondire la tematica si è dato mandato all'arch. Schwarz di elaborare un progetto, che propone la **creazione di spazi per associazioni e un archivio al pianterreno**, che prevede i seguenti spazi:

- | | |
|--|---------|
| ○ Sala principale | 54.5 mq |
| ○ Deposito sedie | |
| ○ Locale pausa | 14.0 mq |
| ○ Atrio/disimpegno | 5.0 mq |
| ○ Due servizi WC | 13.5 mq |
| ○ Locale ex caveau | 19.0 mq |
| ○ Archivio con scaffalatura compactus e accesso indipendente | 40.5 mq |



L'adeguamento degli spazi in questione comporterà differenti tipologie di intervento quali:

- Costruzione della rampa di accesso per disabili con relativo parapetto di protezione
- Piccole demolizioni e ricostruzioni interne
- Formazione di nuovi servizi
- Sostituzione e sistemazione del soffitto ribassato
- Nuovi intonaci e rappezzi
- Ritinteggiamento generale dei nuovi spazi
- Fornitura e pose di nuove porte interne
- Riorganizzazione dell'impianto elettrico secondo le nuove esigenze e certificato RaSi
- Inserimento per l'archivio comunale della scaffalatura Compactus (già a disposizione presso il magazzino)
- Verifica presenza ed eventuale smaltimento di sostanze nocive

piano terreno da progetto:



Anche esternamente l'edificio necessita di modesti interventi di conservazione e ripristino di uno stato decoroso, questo soprattutto sul lato est verso il posteggio dello stabile. Nello specifico sarà necessario intervenire al consolidamento del pilastro d'angolo della terrazza ed alla sistemazione della stessa. Per l'opera in questione bisognerà rimuovere la pavimentazione attuale, rifare l'impermeabilizzazione in quanto attualmente ci sono importanti infiltrazioni, intervenire sulla lattoneria di bordo della stessa e provvedere alla posa di una nuova pavimentazione. E' previsto anche il risanamento degli altri tre appartamenti che presentano infiltrazioni ed hanno dei parapetti non a norma per quel che concerne l'altezza.

Al primo piano si prevede una ristrutturazione e riorganizzazione spaziale dell'appartamento attualmente adibito ad archivio. A lavori ultimati l'appartamento disporrà dei seguenti spazi:

- Atrio di ingresso con armadio guardaroba	ca.	5.5 mq
- Cucina - pranzo - soggiorno	ca.	24.5 mq
- Camera 1 - matrimoniale con locale guardaroba	ca.	17.5 mq
- Camera 2 - camera doppia	ca.	14.5 mq
- Servizio con doccia / vasca da bagno		
- Terrazza	ca.	27.5 mq



La ristrutturazione degli spazi abitativi comporterà i seguenti interventi:

- Piccole demolizioni e ricostruzioni interne
- Formazione nuovo bagno
- Rifacimento della cucina con mobili e apparecchi di standard medio-buono
- Rifacimento del soffitto ribassato
- Modifiche all'impianto elettrico in base ai nuovi spazi e nuove esigenze
- Piccole modifiche all'impianto sanitario
- Sostituzione delle porte interne
- Opere da gessatore quali nuovi intonaci e rappezzi
- Rifacimento completo dei pavimenti interni secondo scelta
- Ritinteggio completo dell'appartamento

L'appartamento lato ovest del secondo piano, recentemente diventato libero, sarà ristrutturato per aggiornarlo alle odierne esigenze abitative. Oggi non è possibile elaborare un progetto dettagliato per questo appartamento in quanto non è ancora stato riconsegnato. Una ragionevole stima degli interventi è senz'altro quantificabile in analogia agli interventi eseguiti recentemente nella ristrutturazione dell'appartamento al secondo piano (2021) e a quanto previsto nell'attuale progetto Schwarz per gli altri spazi.

Programma e tempistiche

A carattere generale si può indicare che l'appartamento al secondo piano lato ovest può essere immediatamente rimodernato mentre a partire da quando la Polizia libererà i suoi spazi, si potrà intervenire all'interno del piano terreno, trasferendo l'archivio e adattando gli spazi per le associazioni. Appena trasferito l'archivio si potrà infine ristrutturare l'appartamento al primo piano lato est. Di seguito quindi un'ipotesi relativa al programma lavori

Domanda di costruzione (da allestire dopo la crescita in giudicato del presente messaggio)	2 mesi
Lavori di ristrutturazione del piano terreno, consolidamento soletta (zona archivio), installazione scaffalature e trasferimento archivio.	
Ristrutturazione appartamento secondo piano ovest e migliorie esterne eseguite durante i citati lavori	5 mesi
Ristrutturazione appartamento primo piano est (dopo il trasferimento dell'archivio)	4 mesi

Preventivo di spesa – costi di costruzione

DESCRIZIONE	INTERVENTO	COSTO (IVA inclusa)
Piano interrato	Rinforzo struttura portante soletta archivio	fr. 34'000.—
Piano Terreno	Formazione sale polivalenti + archivio	fr. 170'000.—
Primo piano	Ristrutturazione appartamento 1° piano EST	fr. 77'000. —
Secondo piano	Ristrutturazione appartamento 2° piano OVEST	fr. 90'000. —
generale	Lavori in facciata e risanamento balconi	fr. 135'000. —
generale	Altri interventi di manutenzione / riparazione	fr. 20'000. —
onorari	Architetto / Direzione Lavori / specialisti	fr. 85'000. —
Imprevisti	ca. 10%	fr. 60'000. —
Totale costi di costruzione, IVA inclusa, ± 10%		fr. 671'000. —

Negli onorari è inserita la spesa globale per tutti i vari interventi che potrà eventualmente essere leggermente ridotta grazie alla collaborazione del nostro ufficio tecnico che potrà gestire gli interventi meno complessi, per esempio il risanamento dei balconi (ca fr. 5'000.—).

Ripercussioni finanziarie

L'investimento, seppur di una certa importanza, non rientra in parametri tali da influenzare in maniera particolare l'assetto finanziario del comune. Trattandosi di un bene patrimoniale non vi saranno ammortamenti diretti a carico della gestione corrente ma si procederà, come previsto dalla legge ad una periodica rivalutazione dello stesso.

Per quanto concerne i flussi finanziari vanno da un lato considerate le minori entrate derivanti dalla rinuncia da parte della polizia intercomunale di avere uno sportello, dall'altro lato invece si può presumere un aumento degli incassi derivanti dagli appartamenti, questo sia in relazione all'adeguamento delle pigioni che della nuova locazione dell'appartamento attualmente adibito ad archivio comunale.

Ecco il riepilogo delle entrate attuali e future per lo stabile.

Affitti	Situazione attuale	Dopo il risanamento
Appartamenti (da 3 a 4) e magazzino	43'296.—	63'780.—
Front Office	9'000.—	
Posteggi esterni (4 in affitto a terzi)	3'360.—	3'360.—
Archivio comunale (accredito interno)	9'000.—	9'000.—
Spazi associativi (accredito interno)		9'000.—
Totale	64'656.—	85'140.—

Per il finanziamento del progetto non si dovrebbe dover far capo a un finanziamento esterno ma si potrà far capo alla liquidità disponibile.

In base a queste indicazioni si invita il consiglio comunale a voler risolvere:

- a) *È concesso un credito di fr. 671'000.— per la ristrutturazione parziale dello stabile in via Cantonale 42.*
- b) *Il credito verrà aggiornato annualmente in base all'aumento dei costi.*
- c) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del comune e verrà finanziato mediante la liquidità d'esercizio.*
- a) *Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Alex Farinelli Valerio Soldini

RM 27.4.2023