



MUNICIPIO DI COMANO

091.941.84.86 – municipio@comano.ch



- ANNULLA E SOSTITUISCE -

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 389
CREDITO fr. 157'000.00
PROGETTAZIONE PER LA
RISTRUTTURAZIONE DELLO
STABILE EX RAIFFEISEN**

*Signor presidente,
Signore consigliere e signori consiglieri,*

Premessa

Nel messaggio municipale n° 382, poi ritirato dal municipio, veniva proposta la ristrutturazione del piano terreno e dell'appartamento attualmente adibito ad archivio.

La proposta nasceva dalle numerose richieste di spazi da parte delle associazioni comunali e dalla concomitanza con l'abbandono da parte della polizia Torre di Redde del backoffice situato nella parte posteriore del pianterreno dell'edificio.

Le commissioni esaminanti, già nella primavera 2023, avevano chiesto al municipio di svolgere un approfondimento su eventuali altri interventi di manutenzione sullo stabile. A fine estate alle commissioni erano stati presentati vari scenari, scaturiti da uno studio di fattibilità, viepiù onerosi e con conseguenti maggiori interventi sullo stabile.

Sia nelle sedute commissionali che nella seduta di consiglio comunale dello scorso 23 ottobre da più parti è stato chiesto d'intervenire nel modo più completo possibile (scenario 4), il quale prevede:

- a. Piano interrato rinforzo struttura portante per sostegno mobili archivio
- b. Lavori generali sostituzione impianto di riscaldamento
- c. Piano terreno ristrutturazione completa del piano terreno
- d. Lavori esterni risanamento terrazze (compresi parapetti)
- e. Lavori esterni sistemazione involucro edilizio - nuovo isolamento termico a cappotto e nuove protezioni solari
- f. Lavori interni sistemazione pavimento verso locali non riscaldati
- g. Lavori esterni sistemazione tetto
- h. Primo piano ristrutturazione completa appartamento "Est" (attuale archivio)
- i. Primo piano ristrutturazione completa appartamento "Ovest"

- l. Secondo piano ristrutturazione completa appartamento "Ovest"
- m. Certificazione Minergie (vista l'entità dei lavori e l'edificio pubblico)

Come sottolineato durante la seduta di consiglio Comunale la realizzazione di questo investimento secondo lo scenario elaborato, limitatamente alle lavorazioni citate nell'analisi presentata alle commissioni, è dell'ordine di grandezza di circa 1,1 milioni di franchi (+/- 20%) e in questo senso un'approvazione del credito di progettazione oggetto del presente messaggio va politicamente collegata alla volontà di procedere alla realizzazione: in caso contrario si sarebbe di fronte a una spesa improduttiva.

Prossimi passi – progettazione architettonica definitiva e fase appalti

Nell'ambito dell'approfondimento della progettazione, oggetto di questo Messaggio, sarà possibile ottenere un progetto architettonico completo per una ristrutturazione globale dell'edificio pronto per una Domanda di Costruzione (DC). Inoltre, si prevede di estendere le fasi di progettazione fino alla fase di appalto in modo da poter stabilire con buona precisione i costi di costruzione per la maggior parte degli interventi (in analogia alla strategia adottata per la progettazione del risanamento della SE Tavesio).

Tempi di progettazione

- progettazione definitiva per l'ottenimento di un progetto pronto per una DC: ca. 5 mesi
- fase appalti, controllo offerte e affinamento preventivo costi di costruzione, in concomitanza con la fase di evasione della DC: ca. 6 mesi
- delibere, progettazione esecutiva e realizzazione: ca. 20 mesi

Credito per onorario di progettazione

Il mandato di progettazione si propone di affidarlo al gruppo di progettazione composto dal capofila studio di architettura Architetti Russo Cortesi Sagl. Per stimare gli onorari il gruppo di progettazione si è basato sulla stima dei costi di costruzione contemplati nello studio di fattibilità, che saranno attualizzati in base al progetto definitivo scaturito (vedi offerte allegate). Per completezza d'informazioni le offerte di onorario richieste prevedono il 100% delle prestazioni da inizio progettazione a consegna dell'opera, ma per il credito di progettazione si chiedono le prestazioni fino alla fase di appalti compresa.

STUDIO	PRESTAZIONE	ONORARIO (Fr. IVA esclusa)
Architetti Russo Cortesi Sagl (capofila)	Progettazione fino a DC	34'200.-
	Appalti	22'440.-
	Tot.	56'640.-
IFEC Ingegneria SA	Progettazione fino a DC	29'361.-
	Tot.	29'361.-
VISANI RUSCONI TALLERI SA	Progettazione fino a DC	17'100.-
	Appalti	13'100.-
	spese	1'700.-
	Attestato antincendio	1'000.-
	Tot.	32'900.-
CCR Studio di ingegneria sagl Camillo Cremona	Progettazione fino a DC	7'711.20
	Appalti	3'442.50

spese 223.05
Tot. 11'376.75

STUDIO	PRESTAZIONE	ONORARIO (Fr. IVA esclusa)
Esperto indagine sostanze nocive	Progettazione fino a DC	5'000.-
	Tot.	5'000.-
Riserva: imprevisti su onorari		10'000.-
	Tot.	10'000.-
	TOT.	145'277.75
	IVA 7.7 %	11'186.40
	TOTALE ONORARI IVA INCL.	Fr. 156'464.15
	TOTALE ONORARI IVA INCL. (con arrotondamento)	Fr. 157'000.00

Per il finanziamento della progettazione e dei costi di costruzione totali 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:

- È concesso il credito di fr 157'000.00 per la progettazione definitiva, la richiesta della licenza edilizia e la procedura d'appalto relativi alla ristrutturazione dello stabile ex Raiffeisen;*
- La spesa sarà attivata a bilancio quale bene patrimoniale;*
- Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il vicesegretario:

Alex Farinelli

Stefano Chiesa

RM 14.11.2023

Trasmesso per esame e rapporto alla commissione della gestione
Conformemente all'art. 13 cpv. 1 lett. e) LOC, per l'approvazione di questo MM è necessaria la maggioranza qualificata