



**CREDITO DI COSTRUZIONE PER LA
RISTRUTTURAZIONE COMPLETA
DELLO STABILE EX RAIFFEISEN,
FR. 1'978'528 + IVA**

**Messaggio municipale
n° 414**

2024/2028



Signor presidente,
Signore consigliere e signori consiglieri,

il municipio sottopone alla vostra attenzione ed approvazione il Messaggio per il credito di costruzione del progetto di ristrutturazione completa dell'ex stabile Raiffeisen in via Cantonale 42, che coerentemente segue il messaggio nr. 389, che ne prevedeva il credito di progettazione.

Il progetto di ristrutturazione, elaborato dal gruppo di progettazione avente come capofila lo studio Architetti Russo Cortesi Sagl, ha raggiunto il necessario grado di approfondimento per permettere la richiesta del credito di costruzione ed è pronto per la pubblicazione della Domanda di Costruzione (DC).

Dopo l'iter di approvazione della DC e il rilascio della licenza edilizia nel corso dell'anno, si auspica di poter eseguire i lavori nei prossimi due anni.

Di seguito vengono illustrati il progetto definitivo e i relativi costi di costruzione, per i quali si chiede l'approvazione del credito.

Per una più dettagliata comprensione del progetto e dei costi, si veda l'incarto di progetto completo.

La richiesta del credito per il rinnovo totale dello stabile ex-Raiffeisen viene sottoposta al CC in un momento non semplice, con un consuntivo che presenta un disavanzo di quasi 1 milione di Fr e diversi grossi investimenti all'orizzonte.

Il Municipio capisce le preoccupazioni che ruotano intorno a questa ulteriore spesa e desidera fornire tutte le informazioni necessarie per una discussione completa e una scelta ponderata.

In questo senso, è utile ricordare alcuni punti fondamentali dell'istoriato:

1. Lo stabile ex-Raiffeisen è stato acquistato su proposta del Municipio nel 2012, tramite MM236, approvato con 20 voti a favore e un astenuto;
2. Il prezzo di acquisto era stato stabilito in 2'530'000 Fr;
3. Nel suo rapporto sul MM236, la commissione della gestione nel 2012 sottolineava che:
 - *il prezzo sembrava appropriato;*
 - *ritenuta una stima prudentiale di 100'000. - Fr di affitti incassati annui, erano dati i presupposti affinché l'operazione fosse finanziariamente sostenibile. Questo anche se in futuro si sarebbero resi necessari dei lavori di manutenzione o di miglioria;*
 - *andava tenuto in considerazione che, prima o poi, volenti o nolenti, saremo obbligati a trovare delle soluzioni alla mancanza di spazio nell'attuale ubicazione dell'amministrazione comunale;*
4. Nella primavera del 2023 il MU allestisce il MM 382 per la ristrutturazione parziale dello stabile ex-Raiffeisen – credito di 671'000. - Fr
5. In seguito, sulla scorta della volontà delle commissioni di andare nella direzione di una ristrutturazione completa dello stabile, il municipio decide di ritirare il MM 382
6. In autunno 2023 il MU allestisce il MM 389 per la ristrutturazione totale dello stabile ex-Raiffeisen credito di 157'000. - Fr
7. Oggi, tramite il MM 414 il MU presenta il progetto definitivo per la ristrutturazione completa dello stabile ex-Raiffeisen, per un totale di 1'978'528. - Fr

Oltre al breve istoriato, è utile ricordare anche i seguenti aspetti:

- lo stabile ex-Raiffeisen è un bene patrimoniale e pertanto, non è soggetto ad ammortamenti: una volta attivato il credito necessario per il rinnovo, ci faremo carico solamente degli interessi passivi corrispondenti. Contabilmente, il valore dello stabile verrà aggiornato a bilancio a opera conclusa e secondo una perizia;
- sul piano finanziario, il momento è particolarmente favorevole per quanto concerne gli interessi debitori sui crediti bancari, che si potrebbero bloccare per lunghe durate.
- una volta rinnovati i quattro appartamenti ai piani, con le entrate derivanti dalle pigioni aggiornate, una buona parte degli interessi debitori verrebbe automaticamente ripagata.
- al pian terreno, si ricaverebbero degli spazi multifunzionali: al momento una preziosa risorsa per Comano che, fatta salva la sala multiuso presso le ex-scuole elementari, non dispone di altri spazi interessanti per le tante associazioni presenti sul territorio (più di trenta).
- attualmente, l'archivio cartaceo si trova al P1 e occupa un intero appartamento. Con il progetto di ristrutturazione completo dello stabile ex-Raiffeisen, il Municipio prevede di spostarlo al P-1, ottenendo così un nuovo appartamento da affittare (in totale saranno quattro, oltre ad un magazzino al P-1), ma soprattutto dando una sistemazione definitiva per l'archivio cartaceo. È molto importante ricordare che, se lo stabile ex-Raiffeisen non venisse rinnovato, occorrerebbe trovare soluzioni alternative per l'archivio cartaceo, che sicuramente non sarebbero gratuite.

L'edificio esistente

L'edificio presenta oggi la necessità di un aggiornamento dello standard abitativo, con interventi mirati di risanamento o sostituzione di elementi costruttivi ormai giunti al termine della loro vita utile. L'assenza di un intervento comporterebbe una progressiva perdita di valore economico, riconducibile al deterioramento delle finiture e alla crescente obsolescenza degli spazi e delle infrastrutture interne. Considerando che la destinazione d'uso dell'immobile è destinata a rimanere invariata nel medio termine e che lo stabile continuerà a essere affittato, diventa prioritario garantire un ambiente abitativo salubre, efficiente e contemporaneo — a beneficio sia degli inquilini, sia della valorizzazione del bene stesso.

In virtù della posizione centrale, della funzione pubblica svolta nel tempo e del valore residenziale dell'immobile, risulta oggi fondamentale intervenire con un risanamento completo dell'edificio. L'obiettivo è duplice: da un lato, adeguare l'impiantistica agli standard tecnici e normativi attuali, dall'altro valorizzare l'aspetto architettonico ed estetico dell'involucro, contribuendo così a un miglioramento complessivo della qualità urbana percepita da tutta la cittadinanza. Allo stesso tempo, è prioritario garantire spazi interni più confortevoli, efficienti e salubri per gli attuali e futuri inquilini.

Lo stabile è stato edificato negli anni Cinquanta ed è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione del 1985. Trattasi di edificio a destinazione mista (spazi commerciali ed appartamenti) con una volumetria complessiva di 2'264 m³ che si sviluppa su quattro piani e meglio:

Piano cantina: il tesoro della banca Raiffeisen in disuso dal 2021, un magazzino ad utilizzo di un pittore, ripostigli inquilini, lavanderia e il locale tecnico.

Pianterreno: vecchi uffici della Banca Raiffeisen e vecchio front office della polizia intercomunale;

Primo piano: vecchi uffici della polizia intercomunale, gli archivi comunali e un appartamento;

Secondo piano: due appartamenti;

Spazi esterni: 9 parcheggi esterni e due box ad uso di deposito / parcheggio;

Per quanto concerne lo sfruttamento degli indici a disposizione si sottolinea che la superficie utile lorda attuale (520 mq) supera quella prevista dai parametri vigenti di piano regolatore che, rapportati ai 755 mq di superficie, ammonterebbero ad un massimo di 377 mq. Ciò è dovuto al fatto che lo stabile è stato realizzato prima dell'approvazione degli indici di piano regolatore.

Esigenze e obiettivi Committente

L'obiettivo principale dell'intervento consiste in una riqualificazione completa dell'edificio, attraverso la ristrutturazione integrale degli appartamenti ai piani superiori, la modifica di destinazione del locale archivio al primo piano in un'unità abitativa, il risanamento generale degli spazi e la valorizzazione del piano terreno con la creazione di locali destinati ad associazioni e ad uso dell'amministrazione comunale. Una ricollocazione del locale archivio in spazi adeguati e accessibili.

Piano interrato:

- Formazione nuove cantine e adeguamento locali per inserimento dei mobili archivio;
- Sistemazione attuale locale pittore;

Piano terreno:

- Riorganizzazione degli spazi interni;
- Realizzazione di una sala polivalente affacciata su via Cantonale;
- Creazione di spazi accessori funzionali all'uso associativo e amministrativo;

Primo piano:

- Ristrutturazione completa degli appartamenti esistenti;
- Nuovi servizi igienici, nuove cucine, aggiornamento delle finiture;
- Cambio di destinazione dell'attuale locale archivio in appartamento;
- Riorganizzazione interna degli spazi, realizzazione di cucina, bagni e finiture;

Secondo piano:

- Ristrutturazione completa degli appartamenti esistenti;
- Nuovi servizi igienici, nuove cucine, aggiornamento delle finiture.

Lavori generali:

- Sostituzione impianto di riscaldamento;
- Risanamento terrazze (compresi parapetti);
- Adattamenti, sistemazioni tetto;

Progetto architettonico

Render di concetto esterno

Il progetto prevede una ristrutturazione completa dell'immobile, con l'obiettivo di una riqualificazione globale sotto il profilo energetico, impiantistico e architettonico.

Gli interventi mirano a portare l'edificio a standard contemporanei, attraverso il completo ammodernamento degli appartamenti ai piani superiori e la valorizzazione degli spazi al piano terreno, destinandoli a spazi semi-pubblici a utilizzo versatile, pensati per ospitare attività associative e funzioni amministrative.

Dal punto di vista estetico, si intende conferire all'edificio un'immagine architettonica rinnovata e armoniosa, in grado di dialogare con il contesto circostante.

La riqualificazione comprende anche la sistemazione delle aree esterne, che fungeranno da zona di filtro e connessione tra l'immobile e la vicina scuola dell'infanzia, migliorando sia l'accessibilità che la qualità urbana dell'intero comparto.

L'involucro dell'edificio sarà completamente riqualificato, con l'inserimento di un isolamento termico continuo e la sostituzione degli elementi esterni quali serramenti, parapetti e lamelle.

Parallelamente, le facciate verranno rinfrescate con una nuova tonalità di colore, scelta in una gamma cromatica ispirata ai toni della terra. La nuance, leggermente più chiara rispetto all'esistente, è stata selezionata per armonizzarsi con l'edificio della scuola dell'infanzia adiacente e, più in generale, per integrarsi in modo rispettoso e coerente con il contesto urbano circostante.

Gli elementi caratterizzanti delle facciate, come serramenti e parapetti, sono proposti in una finitura grigio antracite, al fine di conferire un deciso contrasto cromatico rispetto all'involucro e di donare all'edificio un carattere moderno, elegante e contemporaneo.

Gli accessi al piano terreno saranno adeguati alle normative vigenti in materia di accessibilità per persone con disabilità, garantendo percorsi senza barriere architettoniche.

Nella parte retrostante dell'edificio sarà realizzato un giardino ad uso condominiale, integrato armoniosamente con l'area destinata ai posteggi riservati agli inquilini e agli ospiti dei locali al piano terreno, favorendo così una fruibilità funzionale e di qualità degli spazi esterni.

Il piano terreno sarà completamente riorganizzato per essere destinato a spazi pubblici, affittabili ad associazioni o utilizzabili dall'amministrazione comunale.

Il progetto prevede l'inserimento di locali accessori indispensabili, quali servizi igienici, un locale pausa-cucina, spazi semi-aperti e locali chiusi, così da garantire una versatilità d'uso e rispondere in modo flessibile alle diverse esigenze funzionali.

I piani superiori, destinati ad appartamenti, saranno oggetto di un completo intervento di rinnovamento. Gli aggiornamenti comprenderanno sia la modernizzazione dell'intera tecnica impiantistica, sia la ridefinizione dei layout interni, con alcune modifiche distributive volte a migliorare la funzionalità degli spazi.

Tutti i locali saranno dotati di nuove finiture di pavimentazione, i bagni saranno completamente ristrutturati con una nuova distribuzione delle condotte e le cucine verranno integralmente sostituite.

Gli appartamenti affacciati a ovest saranno inoltre dotati di un locale lavanderia dedicato, mentre quelli orientati a est, verso la scuola dell'infanzia, disporranno di una colonna lava-asciuga integrata all'interno della zona guardaroba.

Descrittivo d'intervento

Il progetto è stato analizzato in modo approfondito da tutti gli specialisti coinvolti, ciascuno dei quali ha redatto una relazione tecnica specifica. Per i dettagli relativi alla parte impiantistica, si rimanda alla documentazione allegata predisposta dagli specialisti incaricati.

Allegato A	Architetto
Allegato B	Ingegnere civile
Allegato C	Ingegnere RVCS e antincendio
Allegato E	Rapporto d'ispezione sostanze nocive
Allegato F	Rapporto videoispezione condotte

Premessa: vista la destinazione d'uso non è previsto l'obbligo di ottenere la certificazione Minergie per l'edificio, che comprende quattro appartamenti in affitto e uno spazio polivalente pubblico al piano terreno. Tuttavia, è importante adottare soluzioni progettuali che non siano in contrasto con una possibile futura certificazione Minergie, al fine di preservare la compatibilità con i requisiti ambientali ed energetici richiesti da tale standard (che ricordiamo normalmente è d'obbligo per edifici pubblici).

Di seguito si riporta una breve descrizione degli interventi previsti. Il dettaglio completo, suddiviso per tipologia di opera, è disponibile nel preventivo di costruzione secondo CCC, Allegato A3.

Lavori generali

- sostituzione impianto di riscaldamento con nuova termopompa aria/acqua, nuove condotte verticali e nuova distribuzione con serpentine;
- nuovo impianto citofono, messa a terra dell'edificio, messa a norma quadro elettrico esistente, illuminazione base esterna;
- coibentazione completa dell'edificio, nuovo intonaco e tinteggio;
- nuovo parapetto vano scala a norma di sicurezza;
- risanamento terrazze: nuova impermeabilizzazione, nuove piastrelle, nuovi parapetti e scossalina di bordo in metallo, sistemazione testate e sottosolette con rasatura e tinteggio;

Piano interrato

- demolizione per apertura nuovo passaggio cantine;
- chiusura attuale scala di collegamento con piano terreno;
- spostamento mobili archivio;
- nuovo ventilatore e canali di distribuzione per ricambio aria delle cantine senza finestra;
- impianto di deumidificazione per i due locali archivi;
- nuova platea per cantine 3 e 4;
- predisposizione radon;
- formazione nuove cantine con separazioni di tipo leggero;
- sblocco della porta caveau (adibita a nuova cantina);
- messa a norma dell'impianto elettrico esistente;
- nuove porte con requisiti antincendio;
- lisciature su pareti e soffitti esistenti;
- ritinteggio delle aree d'intervento;
- sistemazione locale pittore con nuovo bagno;

Piano terreno

Il piano terreno sarà riqualificato con la formazione di nuovi spazi pubblici ad uso dell'amministrazione comunale, delle associazioni e della comunità ed è oggetto di una ristrutturazione completa:

- demolizioni e nuove costruzioni secondo piani di progetto, Allegato A2;
- chiusura a soletta dell'attuale vano scala, compreso nuovo betoncino e pavimento;
- nuove porte d'ingresso, nuovi serramenti e protezioni solari;
- messa a norma dell'impianto elettrico esistente;
- nuovi impianti sanitari, cucina e bagni;
- nuova distribuzione a serpentine;
- nuovo ventilatore e canali di distribuzione per ricambio aria bagno uomini senza finestra;
- smontaggio ventilconvettori esistenti, la distribuzione e i ventilconvettori vengono sostituiti;
- nuove porte interne;
- nuovi pavimenti e rivestimenti dei bagni;
- lisciature a gesso su pareti e soffitti e ritinteggio generale;

Primo e secondo piano

- demolizioni e nuove costruzioni secondo piani di progetto, Allegato A2;
- chiusura a soletta del 1P dell'attuale vano scala, compreso nuovo betoncino e pavimento;
- nuove porte d'ingresso, nuovi serramenti e protezioni solari;
- messa a norma dell'impianto elettrico esistente;
- nuovi impianti sanitari, cucina e bagni;
- nuova distribuzione a serpentine;
- nuove porte interne;
- nuovi pavimenti e rivestimenti dei bagni;
- corrimani per le finestre che non raggiungono l'altezza di sicurezza di 1m;
- lisciature a gesso su pareti e soffitti e ritinteggio generale;

Tetto

- controllo generale della copertura esistente e rinforzi dove necessari, Allegato B1;
- nuovo sottotetto, nuova listonatura e contro listonatura, recupero tegole esistenti;
- rifacimento colonne pluviali;
- nuovo isolamento tra i correntini, barriera vapore;
- nuove uscite a tetto per nuovi impianti;
- impianto fotovoltaico secondo normative;

Lavori esterni

- nuova rampa di accesso a norma disabili lato strada (accesso principale);
- sistemazione pilastri e nuova pavimentazione portico esterno lato posteggi, incluso formazione giardino ad uso condominiale;
- nuovo parapetto a norma di sicurezza per accesso scala esterna pittore;
- definizione dei posteggi secondo normative VSS, inclusa nuova segnaletica;
- adeguamento e sistemazione canalizzazioni;

Incentivi

L'intervento permette l'accesso agli incentivi per il risanamento dell'involucro e al bonus supplementare per il raggiungimento della classe BB del CECE.

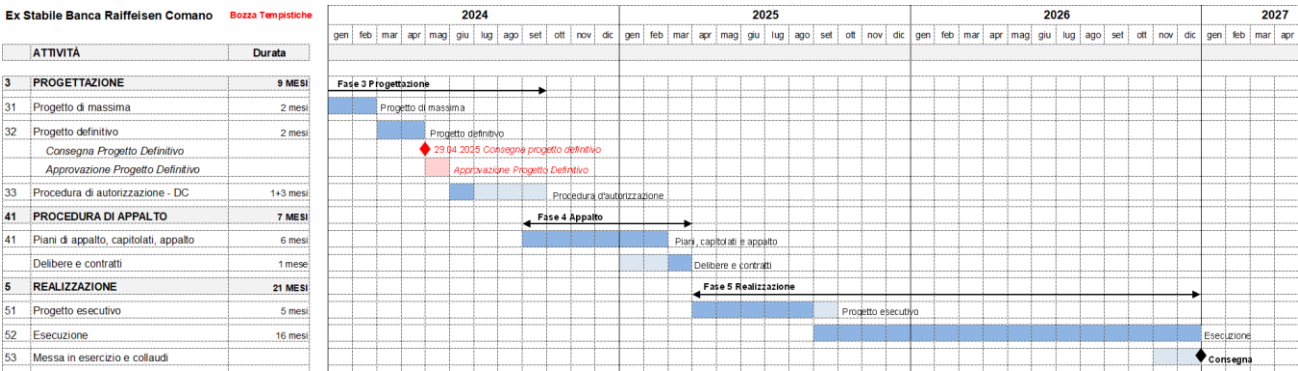
Di seguito il riassunto degli importi ottenibili:

risanamento base – pareti esterne	Coefficiente U ≤ 0.20 W/m2K	CHF 23'820.00
risanamento base – terrazze	Coefficiente U ≤ 0.20 W/m2K	CHF 600.00
bonus CECE BB – 140% base	Classe CECE BB	CHF 34'188.00
consulenza CECE Plus		CHF 500.00
isolamento tetto tra i correntini	Coefficiente U ≤ 0.20 W/m2K	CHF 27'000.00

L'importo complessivo degli incentivi ammonterebbe quindi a circa **CHF 86'108.00**

Tempistiche

Le tempistiche per la ristrutturazione completa dello stabile sono state stimate sulla base di una valutazione che prevede l'edificio completamente sgomberato, al fine di ottimizzare i tempi di esecuzione. Le date indicate sono puramente indicative e dovranno essere oggetto di discussione una volta ottenuta l'approvazione del progetto definitivo (vedi diagramma sottostante, fanno stato i mesi oppure aggiungere un anno)



Scadenziario secondo Fasi SIA

Costi di costruzione

Il preventivo è stato allestito sotto forma di bozza in attesa dell'approvazione del progetto definitivo (Riferimento SIA 102, art. 4.32). Successivamente all'approvazione del progetto definitivo sarà possibile eseguire gli adeguamenti necessari ed elaborare il preventivo definitivo della fase SIA 32. Il preventivo considera i costi della ristrutturazione completa dell'immobile.

L'allegato A3 riporta il preventivo dettagliato.

Il preventivo +/-10% è sintetizzato di seguito:

CCC	Nuovo edificio		
1	Lavori preparatori	CHF	137'975.00
2	Edificio	CHF	1'748'001.00
4	Lavori esterni	CHF	77'000.00
5	Costi secondari	CHF	15'552.00
	Totale IVA esclusa	CHF	1'978'528.00
	Incentivi		86'948.00

Conclusione

Il municipio ritiene questo investimento centrale e assolutamente necessario, data la vetustà dell'attuale stabile e invita ad approvare il credito presentato. Il municipio ritiene di aver agito in modo oculato tenendo sempre in dovuto conto gli aspetti economici e funzionali del progetto.

Il municipio, in considerazione di quanto esposto, vi invita a voler

RISOLVERE

- a) È concesso il credito di fr 1'978'528 + IVA per la ristrutturazione completa dello stabile ex Raiffeisen
- b) La spesa sarà attivata a bilancio quale bene patrimoniale;
- c) Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione;
- d) Il municipio è incaricato di curarne la realizzazione.

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco:

Il segretario:

Francesco Moghini

Stefano Chiesa

RM 05.05.2025

Trasmesso per esame e rapporto alle commissioni della gestione e delle opere pubbliche.
Per l'approvazione di questo MM è necessaria la maggioranza prevista all'art. 61 LOC.

I seguenti allegati sono parte integrante dell'incarto del progetto definitivo:

- Allegato A1 Ex Stabile Raiffeisen Comano_ARC_32_Relazione Tecnica.pdf
- Allegato A2 Ex Stabile Raiffeisen Comano_ARC_32_Progetto Definitivo.pdf
- Allegato A3 Ex Stabile Raiffeisen Comano_ARC_32_Preventivo dei costi generale.pdf
- Allegato A4 Ex Stabile Raiffeisen Comano_ARC_32_Tempistiche.pdf
- Allegato A5 Ex Stabile Raiffeisen Comano_ARC_32_Tracciati canalizzazioni esistenti.pdf
- Allegato B1 Ex Stabile Raiffeisen Comano_CCR_32_Rapporto strutturale preliminare.pdf
- Allegato C1 Ex Stabile Raiffeisen Comano_VRT_32_Descrittivo Tecnico RVCS.pdf
- Allegato C2 Ex Stabile Raiffeisen Comano_VRT_32_Progetto Definitivo RVCS.pdf
- Allegato C3 Ex Stabile Raiffeisen Comano_VRT_32_Preventivo dei costi RVCS.pdf
- Allegato C4 Ex Stabile Raiffeisen Comano_VRT_32_Piani antincendio.pdf
- Allegato D1 Ex Stabile Raiffeisen Comano_Rapporto d'ispezione materiali pericolosi.pdf
- Allegato E1 Ex Stabile Raiffeisen Comano_Rapporto videoispezione condotte.pdf