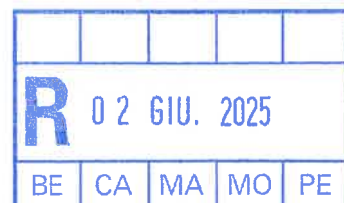




**COMUNE DI COMANO
COMMISSIONE DELLA GESTIONE**

**Rapporto della maggioranza della Commissione della Gestione
sul Messaggio municipale N° 414
Credito di costruzione per la ristrutturazione completa
dello stabile ex Raiffeisen – Fr. 1'978'528.- + IVA**



Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

La Commissione della gestione (CG) ha proceduto all'esame del messaggio citato durante la riunione del 20 maggio 2025, alla presenza del Sindaco Francesco Moghini e del Segretario Stefano Chiesa.

Discussione

Prende la parola il Sindaco Moghini che comunica i fatti rilevanti:

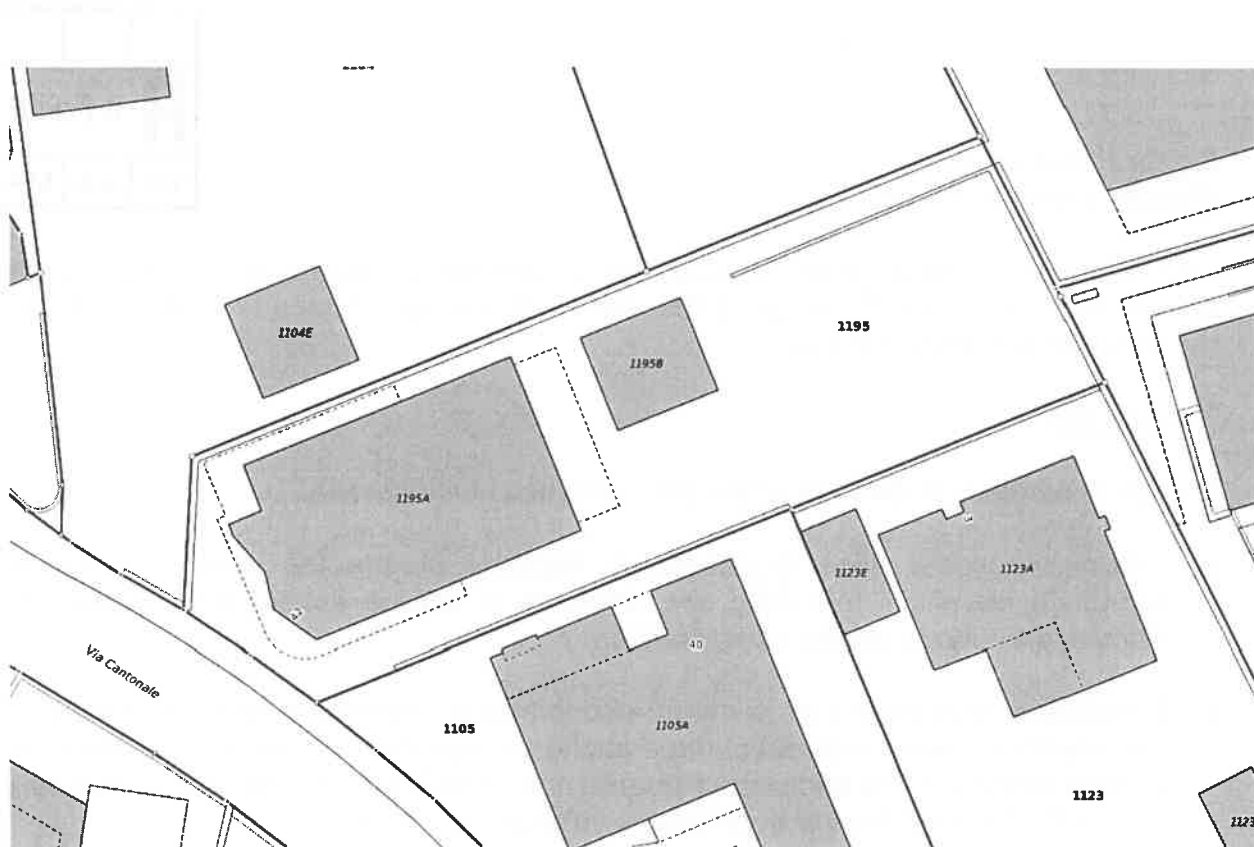
- a) Il municipio, con il presente messaggio, risponde alla precisa richiesta del consiglio comunale, tramite il MM 389, che chiedeva di sapere esattamente quanto costa ristrutturare tutto lo stabile ex Raiffeisen;
- b) Il municipio riconosce che lo sforzo economico è importante (e forse inaspettato), soprattutto in questo momento, ma è anche dell'opinione che arrivati a questo punto bisogna prendere una decisione in merito. Il municipio vuole sapere se ristrutturare lo stabile Raiffeisen possa ancora essere un'opzione valida;
- c) Il municipio comunica anche che se questo credito non sarà concesso bisognerà in ogni caso far fronte alla necessità di trovare uno spazio per l'archivio comunale che attualmente è collocato in un appartamento al primo piano.

Dopo aver riassunto questi punti il Sindaco ha risposto ad un paio di domande puntuali. La prima in merito alla possibilità di rendere lo stabile una PPP e quindi di valutare una successiva vendita degli appartamenti (come era stato discusso durante un incontro informale lo scorso autunno organizzato dal municipio con la commissione della gestione e delle opere pubbliche in presenza degli architetti Fabiana Cortesi e Marco Russo, titolari della ARC Sagl) per ripagare completamente l'investimento. La risposta del Sindaco è stata che purtroppo, la trasformazione della proprietà attuale in una comproprietà per piani, ha un costo superiore e che per questo motivo non è stata approfondita. La seconda domanda era invece in merito all'archivio comunale. La CG voleva capire se l'archivio sarebbe potuto essere trasformato in formato digitale (ricordiamo che la Confederazione ha attuato una nuova strategia digitale che vuole accelerare la trasformazione digitale delle amministrazioni pubbliche a tutti i livelli). La risposta, data dal segretario comunale, è stata che al momento il municipio non ha ancora fatto questa valutazione in quanto bisognerà anche coordinarsi con l'archivio cantonale.

Non essendoci state ulteriori domande la CG ha in seguito congedato il Sindaco e il Segretario e ha proceduto a fare una discussione dove tutti i membri della commissione hanno espresso il proprio parere.

Da questa discussione è risultato evidente che tre commissari sono contro la concessione del credito richiesto e che i rimanenti due commissari sono a favore. Per questo motivo verranno redatti due rapporti: uno di maggioranza e uno di minoranza.

Ecco la situazione del mappale 1195 RFD Comano sul quale sorge l'ex stabile Raiffeisen che il municipio intende rinnovare:



La maggioranza della CG ritiene che la spesa per un investimento di 2 mio volto a risanare uno stabile costruito più di 70 anni fa, sia eccessiva e sproporzionata rispetto a quello che si vuole ottenere (ndr principalmente degli spazi per la comunità e per l'archivio comunale). Si constata infatti che il credito richiesto dal municipio avrebbe come conseguenza di valorizzare non tanto il mappale stesso no. 1195 RFD Comano, ubicato in modo ideale, come si vede dalla planimetria, accanto all'asilo e la casa comunale, bensì di valorizzare unicamente, e con una spesa a nostro modo di vedere spropositata, una costruzione vetusta e datata che attualmente non ha nessun valore architettonico né storico e che non corrisponde più a criteri di costruzione moderni (segnatamente la mancanza di ascensore, spazi residenziali e comunitari piccoli, solette di soli 13 cm, ecc.). È stato già detto anche in passato e ribadito dagli architetti Cortesi e Russo durante la riunione informale indetta dal municipio in autunno 2024: lo stabile ex Raiffeisen costruito negli anni 50' è arrivato alla fine del suo ciclo di vita. Secondo la maggioranza della CG il credito richiesto, di ca. 2milioni, potrebbe inoltre aumentare a dipendenza delle "sorprese" che potrebbero riscontrarsi in corso d'opera. La vetustà dello stabile non lascia infatti tranquilli e il già ipotizzato +/- 10% sulla spesa potrebbe facilmente arrivare ad un +/- 20% facendola lievitare in modo sproporzionato e ingiustificato rispetto all'oggetto datato in questione.

Altro fattore determinante per la maggioranza della CG è stata la tempistica della richiesta, visto il momento negativo delle finanze comunali. Non crediamo che questo sia un buon momento per fare una spesa del genere, né da un lato finanziario, abbiamo appena avuto una perdita finanziaria importante e dobbiamo ancora capire se questa sarà ricorrente o meno, né da un lato della tempistica, in quanto tutta l'amministrazione (e soprattutto l'ufficio tecnico) dovranno supervisionare, almeno per qualche anno, il progetto principale di questo quadriennio, le nuove scuole elementari (avendo quindi meno tempo da dedicare ad altri progetti).

Analizzando il MM la maggioranza della CG ritiene quindi che lo stesso sia stato forse un po' troppo affrettato. Questo lo si è potuto riscontrare nella tempistica, demandato al CC insieme al consuntivo 2024 che riporta una perdita d'esercizio di 1mio CHF, e anche nella forma, siccome il MM non riporta né una plausibilizzazione dei ricavi da affitti dopo i lavori (tabella che è stata fornita solo in un secondo momento) né una perizia che avrebbe potuto dare maggiore conforto sui lavori previsti dalla società ARC Sagl da effettuare allo stabile. La maggioranza della CG vorrebbe che il municipio desse comunque maggiore attenzione anche alla problematica finanziaria. E qui prendiamo l'esempio riportato dal municipio sul MM come argomento a favore dell'investimento. Se è pur vero che l'investimento non dovrebbe essere ammortizzato (in quanto bene patrimoniale) è anche vero che 2 milioni di CHF in più come debito comunale non sono sicuramente un buon affare (più il comune è indebitato e meno attraente è nei confronti delle banche che ci concedono prestiti, con conseguente aumento del rating sul rischio e quindi sui tassi debitori). Sappiamo, dal piano finanziario, che grazie ai progetti votati e quelli in arrivo, il nostro debito potrebbe crescere fino a quasi 20 milioni. Risulta quindi chiaro che un investimento di 2 milioni è molto importante e potrebbe essere l'ago della bilancia in ottica di aumento del moltiplicatore. La maggioranza della CG non vorrebbe che il municipio, basandosi sul fatto che il piano finanziario ha ipotizzato un aumento del moltiplicatore, abbia già abbandonato l'idea di analizzare con cura questo prospettato aumento. Per noi, in questo momento, le finanze comunali devono avere un occhio di riguardo e non possono essere trascurate.

In conclusione, la maggioranza della CG ritiene che la spesa di una cifra del genere per cercare di ristrutturare uno stabile così vetusto e datato non sia né adeguata, né pertinente, né proporzionale rispetto all'oggetto in cui si andrebbe ad investire e non sia pertanto da sostenere. Nel caso che l'ipotesi ristrutturazione venga rigettata, la maggioranza della CG chiede al municipio di valutare meglio quali soluzioni permetterebbero di valorizzare al meglio il mappale 1195 RFD Comano attualmente di proprietà del comune, analizzando pure in modo accurato e completo le conseguenze finanziarie che ogni scelta comporterebbe sui conti del comune. Le finanze comunali devono inoltre, come detto, godere di un occhio di riguardo e si chiede quindi al municipio, qualunque sia la sua scelta futura, di non aver fretta e di valutare una tempistica idonea e poi di fare in modo che la stessa massimizzi le entrate per il comune per fare in modo che il comune possa trarre beneficio da un investimento fatto nel 2012 in un bene catalogato attualmente quale bene patrimoniale. Infine, la maggioranza della CG chiede di valutare concretamente la digitalizzazione dell'archivio comunale per fare in modo che questo non sia più un problema in futuro per via della mancanza di spazio.

Per tutti i motivi sopra esposti, la maggioranza della Commissione della Gestione invita il Consiglio comunale a voler

Risolvere

a) *È negato il credito di fr. 1'978'528 + IVA per la ristrutturazione completa dello stabile ex Raiffeisen.*

Con osservanza

Per la commissione della gestione

Il presidente

Bonifaccio Edoardo



I membri

Beretta Roberto



Couchepin Romerio Aline



Comano, 25 maggio 2025