



MUNICIPIO DI COMANO

091.941.84.86 – fax 091.941.72.89  
municipio@comano.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 236  
ACQUISTO STABILE BANCA RAIFFEISEN  
MAPPALE 1195 RFD COMANO**

Signor presidente,  
Signore e signori consiglieri,

Nel febbraio 2012 il municipio, nell'ambito dell'esame della viabilità relativa al nuovo stabile scuola infanzia in zona Canavée, ha ritenuto interessante chiedere alla Banca Raiffeisen di Canobbio-Comano-Cureglia di valutare la possibilità di realizzare un passaggio pedonale che permettesse – attraverso il mappale 1195 – il collegamento del marciapiede di via Cantonale alla nuova struttura. A questa richiesta i vertici dell'istituto bancario hanno dato tempestivamente risposta, informando l'esecutivo che la questione poteva essere discussa anche nell'ambito di una possibilità di vendita al comune di tutto il sedime. Possibilità legata all'imminente decisione della Banca di aderire ad un progetto di fusione con le consorelle di Capriasca, Valcolla, Sonvico e Cadro che comporterà un riesame della collocazione delle loro diverse sedi nel comprensorio. La Direzione della Banca Raiffeisen in data 18 settembre 2012 formalizzava la sua proposta di vendita per un importo di 2'800'000 franchi. Dopo aver ricevuto i dati tecnici e finanziari relativi allo stabile, il municipio ha commissionato una perizia onde avere le basi per una contrattazione. A partire da questa analisi, un susseguirsi di valutazioni, approfondimenti, proposte e controproposte hanno portato ad un'ultima offerta da parte del municipio che in data 6 febbraio ha confermato la disponibilità del comune di entrare nel merito della compravendita per un prezzo massimo di **fr. 2'520'000.—**. Offerta accettata in data 21 febbraio dall'istituto bancario che ha accolto anche le altre condizioni fissate dal municipio in merito al contratto d'affitto per gli spazi utilizzati dalla banca (importo e durata del contratto di locazione per gli uffici, l'atrio e tre posteggi esterni).



Di seguito, a complemento della planimetria allegata al messaggio, alcune informazioni relative alla proprietà fondiaria.

## Estratto Ufficio dei Registri

**Comune: COMANO – numero del fondo: 1195 – località Canavée**

Superficie totale: m<sup>2</sup> 755

### **COPERTURA DEL SUOLO**

m<sup>2</sup> 182 EDIFICIO

m<sup>2</sup> 573 SUPERFICIE NON EDIFICATA

### **PROPRIETA'**

Società cooperativa BANCA RAIFFEISEN CANOBBIO-COMANO-CUREGLIA, CANOBBIO

### **SERVITU'**

A) Onere CONDOTTA ACQUA POTABILE a favore del Comune di Comano (AAP)

B) Diritto di ALTEZZA COSTRUZIONI a carico RF di COMANO part. 1123

C) Diritto di PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a carico RF di COMANO part. 1105

D) Diritto di LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONI a carico RF di Comano part. 1105

### **ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

### **MENZIONI**

PIANO REGOLATORE

## Valore di stima ufficiale

Il valore di stima del mappale 1195 è così composto:

Edificio principale	fr.	705'000.—
Edificio accessorio (tettoia)	fr.	1'000.—
Terreno complementare	fr.	104'388.—
<b>Valore globale di stima</b>	<b>fr.</b>	<b>810'388.—</b>

## Piano Regolatore

Il mappale 1195 RFD di Comano non è vincolato quale attrezzature pubblica. Lo stesso è ubicato in zona Espansione del nucleo (EN) ed al riguardo si richiama quanto previsto dall'articolo 49 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore:

### **Art. 49 Zona di espansione del nucleo (EN)**

La zona di espansione del nucleo di villaggio (EN) comprende i mappali immediatamente adiacenti alla zona del nucleo di villaggio. Dal punto di vista funzionale questa zona è mista essa contiene prevalentemente edifici residenziali ma vi possono-essere installate aziende non o poco moleste.

Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, aggiunte volumetriche e trasformazioni. Per tutti gli interventi edilizi si deve considerare la vicinanza della zona NV e pertanto volumi materiali e tinteggi devono essere ottimamente integrati.

Il municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente può imporre modifiche del progetto che garantiscono tale integrazione architettonica.

<b>Is massimo</b>	<b>0,5</b>
<b>Io massimo</b>	<b>50%</b>
<b>distanza da confine</b>	<b>3.00 m o in contiguità</b>
<b>altezza massima</b>	<b>9.50 m</b>
<b>numero piani abitabili</b>	<b>3</b>



## Altre informazioni sullo stabile e sul sedime

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 mc che si sviluppa su quattro piani e meglio:

Piano cantina	Tesoro banca Magazzino Ripostigli inquilini lavanderia e locale tecnico	
Pianterreno	Uffici bancari	136 mq
Primo piano	Uffici bancari Appartamento	60.5 mq 81 mq
Secondo piano	Appartamenti	170 mq
Parcheggi esterni	13 + 1 entrata banca	

La perizia giudica nel complesso da buono a soddisfacente lo stato dello stabile.

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.

## Parametri finanziari

In base ai dati ed alle valutazioni effettuate l'entrata annua per l'affitto a terzi (banca e inquilini) è valutata in circa 95/105'000.— franchi a dipendenza delle decisioni sull'uso di alcuni spazi da parte dell'amministrazione comunale.

E' stato allestita una valutazione (con affitto completo a terzi) con il confronto fra le entrate e le uscite annuali:

<b>Investimento (senza spese notarili e di trapasso)</b>	<b>2'520'000</b>
ammortamento sul valore acquisto (50% di un valore medio del 3% (immobiliare e commerciale) = 1.5% AMMORTAMENTO in circa 66 anni)	37'800
Interesse annuo (tasso indicativo del 1.55% - 8 anni)	39'060
Spese riscaldamento, manutenzione caldaia e camino, pulizia e illuminazione spazi comuni, assicurazione stabile, tassa canalizzazione, tassa uso acqua, piccole riparazioni <b>totale annuo circa fr. 11'000 suddiviso sugli inquilini</b>	0
Energia elettrica a carico di ogni inquilino (contatori separati)	0
Servizio calla neve, sale e manutenzione giardino (attualmente a carico Banca Raiffeisen)	3'000
<b>Totale spese</b>	<b>79'860</b>

<i>Incasso affitti (media)</i>	<i>100'000</i>
--------------------------------	----------------

<b>Saldo attivo (arrotondato)</b>	<b>20'000</b>
-----------------------------------	---------------

## Interesse pubblico

La proprietà ha un'invidiabile posizione dal punto di vista della sua centralità. Il suo acquisto permetterebbe pertanto diverse migliorie per la collettività.

### Collegamenti pedonali

Come indicato nella premessa del messaggio, l'acquisto del fondo permetterebbe la creazione di un collegamento pedonale sicuro da via Cantonale in direzione della nuova scuola dell'infanzia.

### Uso superfici amministrative

I locali lasciati liberi dalla banca oltre ad essere affittati a terzi potranno essere utilizzati per diverse attività:

- o utilizzati dall'amministrazione comunale quale sfogo per le attuali esigenze
- o ubicazione provvisoria da parte degli uffici durante lavori di trasformazione dello stabile amministrativo
- o creazione di eventuali servizi sociali in appoggio alla futura casa per anziani
- o eventuale creazione di uno sportello per la polizia intercomunale

Il municipio auspica comunque che la politica della banca permetta il mantenimento degli sportelli a Comano.

## **Bene patrimoniale o bene amministrativo**

Non necessariamente ogni proprietà del comune deve essere integrata nelle attrezzature e negli edifici di interesse pubblico. In tal senso lo stabile potrà rimanere totalmente o parzialmente nell'elenco dei beni patrimoniali. Se l'ente pubblico lo riterrà necessario, il vincolo quale bene amministrativo (uffici, appartamenti o posteggi) potrà essere determinato al momento opportuno.

Come da prassi le spese notarili per l'acquisto e le iscrizioni a ufficio registri, saranno a carico del comune. Prudenzialmente si valutano le stesse nell'ordine dei 10'000 franchi.

Il municipio è convinto che si tratti di un'operazione di sicuro valore visto come la stessa si autofinanzia grazie alle entrate annuali.

Malgrado l'investimento importante è necessario reagire ed agire con la massima tempestività in relazione alla scadenza alquanto ristretta data dai proprietari. Per questo motivo, in considerazione anche alle ultime, importanti, entrate straordinarie che permettono una valutazione serena della situazione, il municipio vi invita a voler risolvere:

- a) *E' concesso un credito di fr. 2'530'000.— per l'acquisto del mappale 1195 RFD di Comano e per la copertura delle spese relative al trapasso immobiliare.*
- b) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti.*
- c) *La spesa sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*

Con osservanza.

**Per il municipio di Comano:**

Il sindaco:  
*Marco Valli*

Il segretario:  
*Valerio Soldini*

RM 5.3.2012

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 236  
ACQUISTO STABILE BANCA RAIFFEISEN  
MAPPALE 1195 RFD COMANO**

