



Comune di Canobbio

Messaggio Municipale no. 1067

PROGETTAZIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI STABILI AI MAPPALI NO. 387-388

Ris. Mun. 1266/10.11.2025

13 novembre 2025

Commissioni competenti

Commissione della gestione

Commissione delle opere pubbliche

Sommario

• PREMESSA	3
• Limite d'opera	4
• PROGETTO DI MASSIMA	5
• PROGETTO DEFINITIVO	5
• COSTI GENERALI DI PROGETTAZIONE	6
• Allegati progetto di massima (lista)	6
• PROPOSTA DI RISOLUZIONE	7
• Allegati progetto massima	8
○ 01 <i>Piano cantina</i>	<i>9</i>
○ 02 <i>Piano terreno</i>	<i>10</i>
○ 03 <i>Primo piano</i>	<i>11</i>
○ 04 <i>Secondo piano (duplex)</i>	<i>12</i>
○ 05 <i>Terzo piano (duplex)</i>	<i>13</i>
○ 06 <i>Piano tetto</i>	<i>14</i>
○ 07 <i>Facciata Sud</i>	<i>15</i>
○ 08 <i>Facciata Ovest</i>	<i>16</i>
○ 09 <i>Facciata Est</i>	<i>17</i>
○ 10 <i>Facciata Nord</i>	<i>18</i>

ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DEL CREDITO DI CHF 160'000.00 (IVA inclusa) PER LA PROGETTAZIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI STABILI AI MAPPALI NO. 387 E 388 / FASE SIA 4.32 (progetto definitivo) – 4.33 (procedura di autorizzazione DC)

All'onorando

Consiglio comunale di Canobbio

Egregio Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori,

quanto di seguito presentato verte ad ottenere il finanziamento per la progettazione della ristrutturazione degli stabili ai mappali no. 387 e 388 RFD situati al centro del Nucleo Vecchio del paese.

PREMESSA

Nella seduta del dicembre 2022 il Consiglio Comunale ha approvato il Messaggio Municipale no. 1004 stanziando un credito di CHF. 2'300'000.00 per l'acquisizione degli stabili ex Fetz ai mappali no. 387-388-359-180 RFD di Canobbio:

Mapp. no. 387 – Stabile Osteria Centrale + appartamenti



Mapp. no. 388 – Stabile principale - appartamenti

Nel credito approvato sono stati inclusi anche l'acquisizione dello stabile situato sul mappale n. 359 RFD e di alcuni posteggi ubicati sul mappale n. 180 RFD. Si precisa tuttavia che tali beni non rientrano nel presente credito di progettazione, volto esclusivamente alla ristrutturazione e alla sistemazione degli immobili principali oggetto dell'intervento.

Limite d'opera

I limiti d'opera sono indicati nella planimetria sottostante.



PROGETTO DI MASSIMA

Nel mese di gennaio 2024, il nostro Esecutivo ha conferito incarico allo Studio d'architettura dell'Arch. Oscar Schneebeli di elaborare uno **studio di progetto di massima** (Fase SIA 31).

Le richieste del nostro esecutivo si dividevano in 3 campi:

- Studio di soluzioni possibili
- Progetto di massima
- Stima dei costi (*progetto di massima*)

Nel marzo 2024 lo studio d'architettura incaricato ha trasmesso l'incarto del progetto di massima (*preventivo e piani del progetto di massima sono allegati al presente Messaggio Municipale*).

PROGETTO DEFINITIVO

Il nostro Esecutivo, preso atto del progetto di massima presentato — Fase SIA 4.31 (ritenuto opportuno nella sua destinazione residenziale) — e considerato lo stato attuale di parziale degrado dell'immobile, dopo un'attenta e approfondita riflessione ha chiesto, allo Studio d'Architettura dell'Arch. Oscar Schneebeli di sottoporre la propria migliore offerta per l'allestimento della Fase SIA 4.32 – Progetto definitivo e della Fase SIA 4.33 – Procedura di autorizzazione.

Ai fini della predisposizione del preventivo di onorario, presentato nel maggio 2025, sono stati interpellati anche altri studi di progettazione, questo per ottenere un quadro comparativo completo delle migliori soluzioni tecniche disponibili. Tale approccio permetterà di valutare in modo approfondito la possibilità di elaborare, oltre al progetto definitivo, anche un preventivo di spesa accurato, con una precisione stimata del 10%, quale base di riferimento per le successive decisioni.

Questo lavoro preliminare consentirà, in una fase successiva, di sottoporre al nostro legislativo, il preventivo generale di spesa (*Messaggio Municipale successivo*) per l'esame e la decisione definitiva per la fase vera e propria di esecuzione dei lavori.

COSTI GENERALI DI PROGETTAZIONE Fase SIA 32 e 33

- Onorario architetto** **CHF** **92'000.00**

Studio d'architettura Oscar Schneebeli Architetto – Canobbio

Fase 32 Progetto definitivo CHF. 82'212.30

Fase 33 Procedura di autorizzazione CHF. 9'787.70
- Onorario ingegnere elettrotecnico** **CHF** **13'500.00**

Elettroconsulenze Solcà SA – Mendrisio

Fase 31 Progetto di massima CHF. 3'311.32

Fase 32 Progetto definitivo CHF. 9'679.25

Fase 33 Procedura di autorizzazione CHF. 509.43
- Onorario per attestato antincendio** **CHF** **2'800.00**

Della Sicurezza di Fabio Della Casa – Agno

Preventivo a corpo
- Onorario per incarto energetico**

incarto fonico, analisi amianto **CHF** **13'000.00**

Ecosinergie Sagl – Cureglia

Preventivo a corpo
- Prestazioni di progettazione RVCS** **CHF** **16'000.00**

Studio Tecnico Ferretti SA – Pura

Preventivo a corpo
- Onorario per prestazioni da ingegnere civile** **CHF** **5'500.00**

BRC SA – Agno

Indagini locali

consulenza statico-strutturale all'architetto CHF. 1'000.00

Definizione strutture portanti CHF. 4'500.00
- Diversi studi particolari** **CHF** **5'250.00**

Totale parziale	CHF	148'050.00
------------------------	------------	-------------------

<u>IVA 8.1%</u>	CHF	<u>11'992.00</u>
------------------------	------------	-------------------------

Totale complessivo (arrotondato)	CHF	160'000.00
---	------------	-------------------

Allegati progetto di massima (variante abitativa)

01	Piano cantina	06	Piano tetto
02	Piano terreno	07	Facciata Sud
03	Primo piano	08	Facciata Ovest
04	Secondo piano (duplex)	09	Facciata Est
05	Terzo piano (duplex)	10	Facciata Nord

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'Esecutivo ritiene che questo ulteriore investimento rappresenti un passaggio fondamentale per poter procedere in modo ponderato e responsabile verso la successiva presentazione di un Messaggio Municipale, relativo alla fase di ristrutturazione vera e propria degli immobili oggetto del presente studio.

Pertanto, chiediamo al lodevole Consiglio Comunale di voler approvare il credito necessario per lo studio del progetto definitivo e per la procedura di autorizzazione (*Licenza edilizia*), quale passo indispensabile al proseguimento dell'intervento.

Richiamato quanto sopra esposto, invitiamo pertanto il Consiglio Comunale a voler

Risolvere

1. è approvato il preventivo di spesa e il credito per lo studio del Progetto definitivo Fase SIA 4.32, della Procedura di autorizzazione Fase SIA 4.33, come da dettagli sopraindicati;
2. al Municipio è concesso il credito di CHF 160'000.00 (*IVA inclusa*), per il finanziamento del Progetto definitivo e Procedura di approvazione previste e descritte nel presente messaggio;
3. è fissata al 31 dicembre 2027 la data di decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con distinti ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

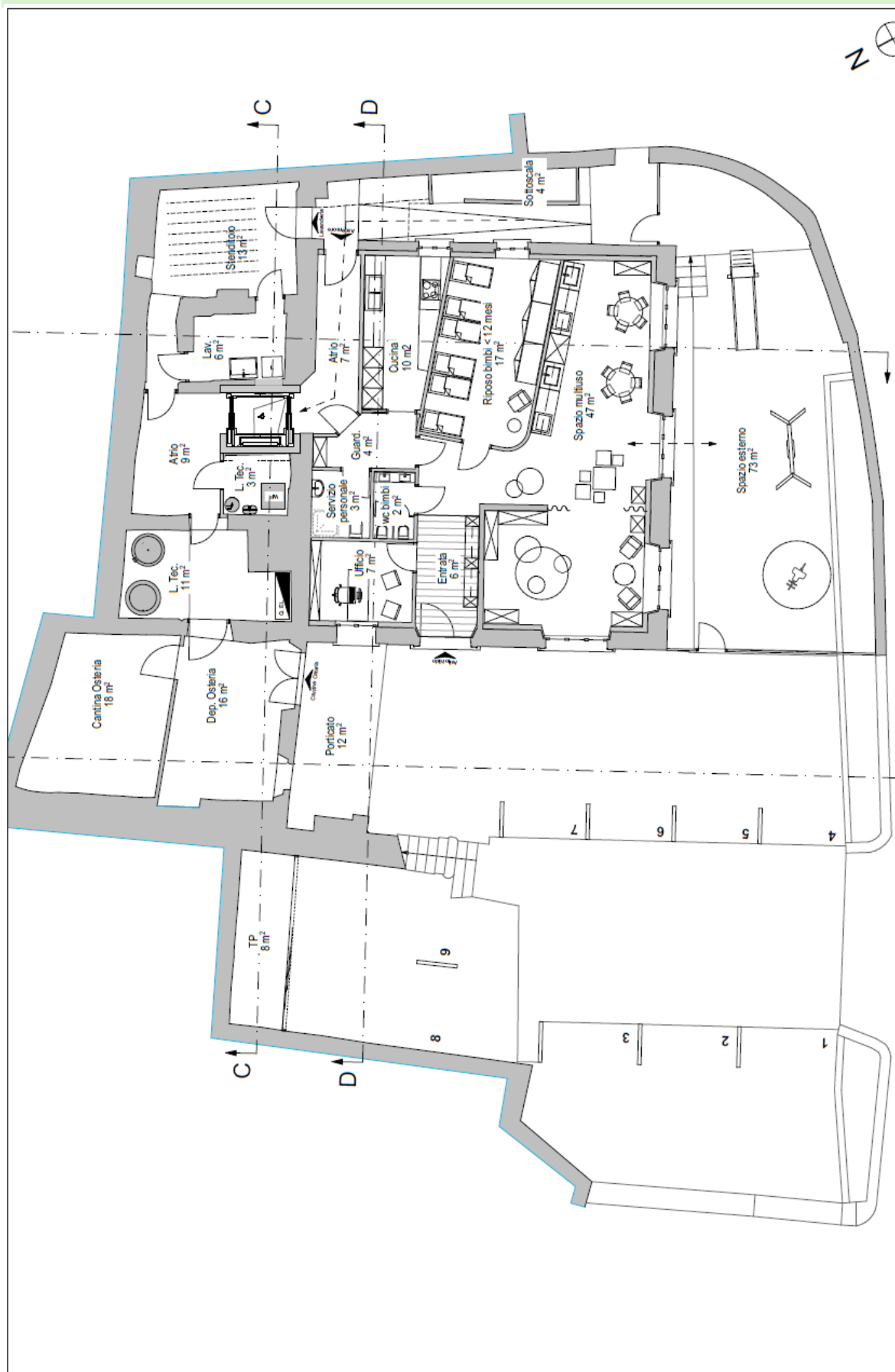
S. Gianinazzi

S. Cozzatti

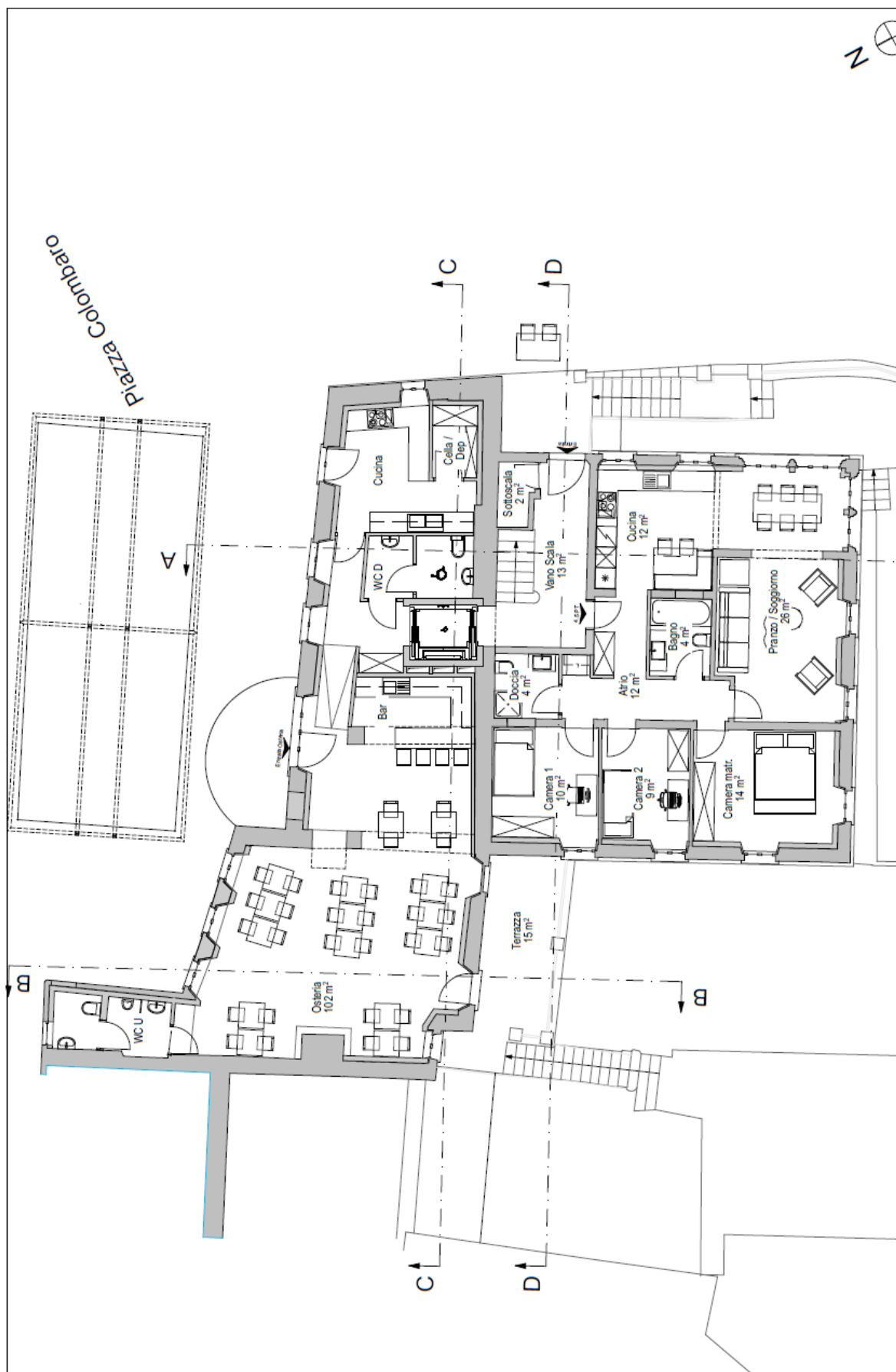


Per esame e rapporto:

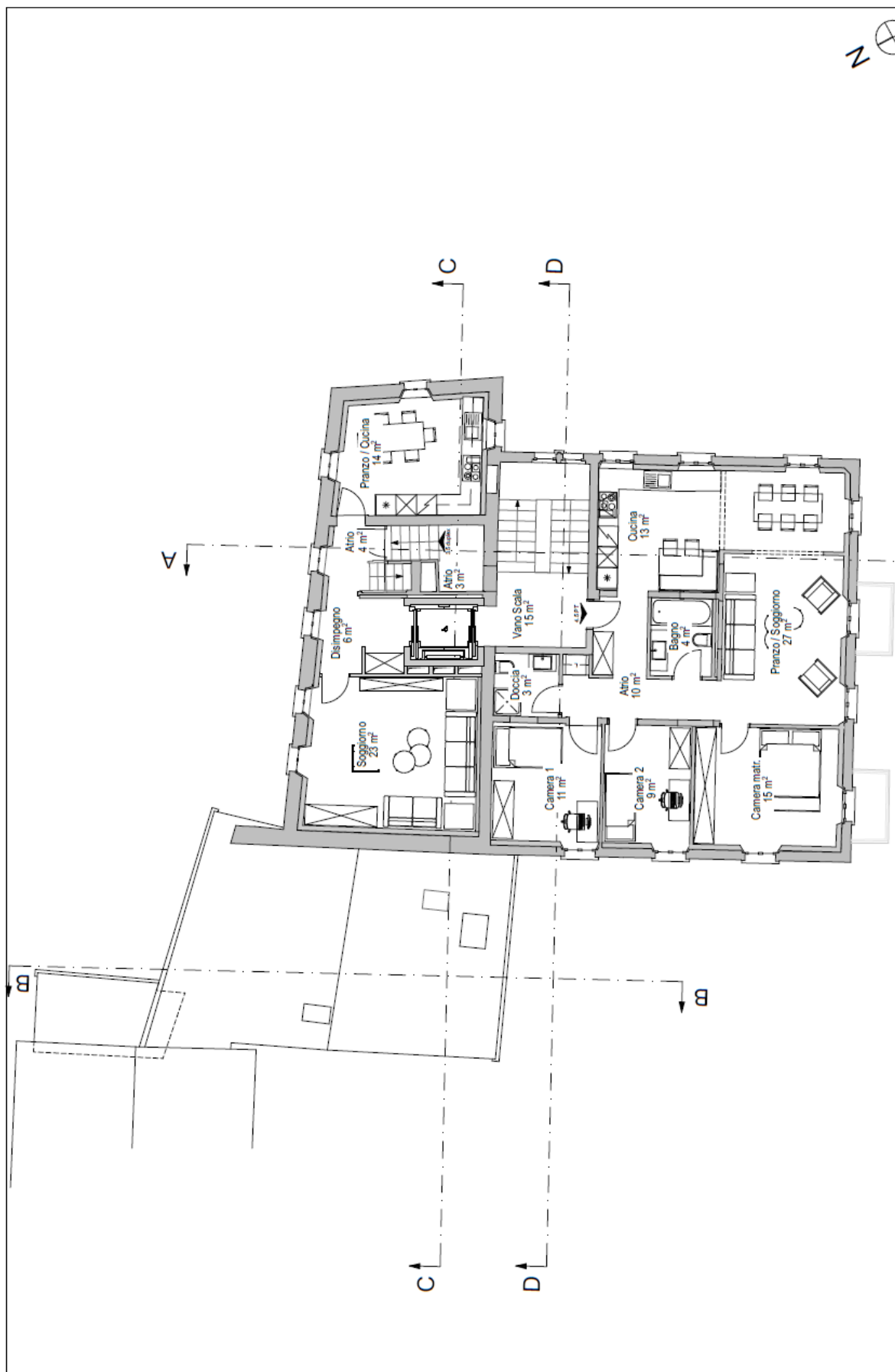
Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

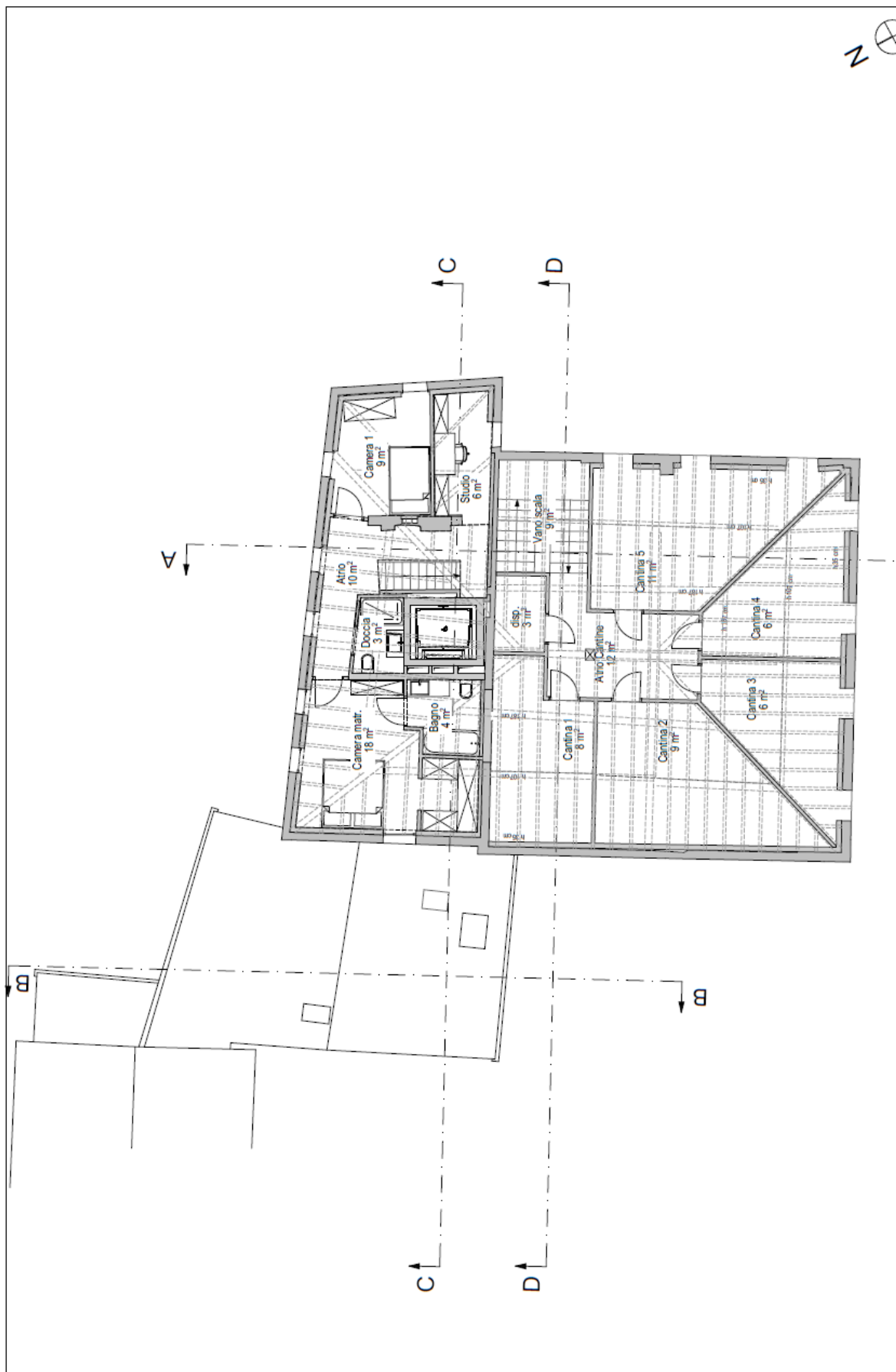
ALLEGATI (*progetto di massima - variante abitativa*)**01 Piano cantina**

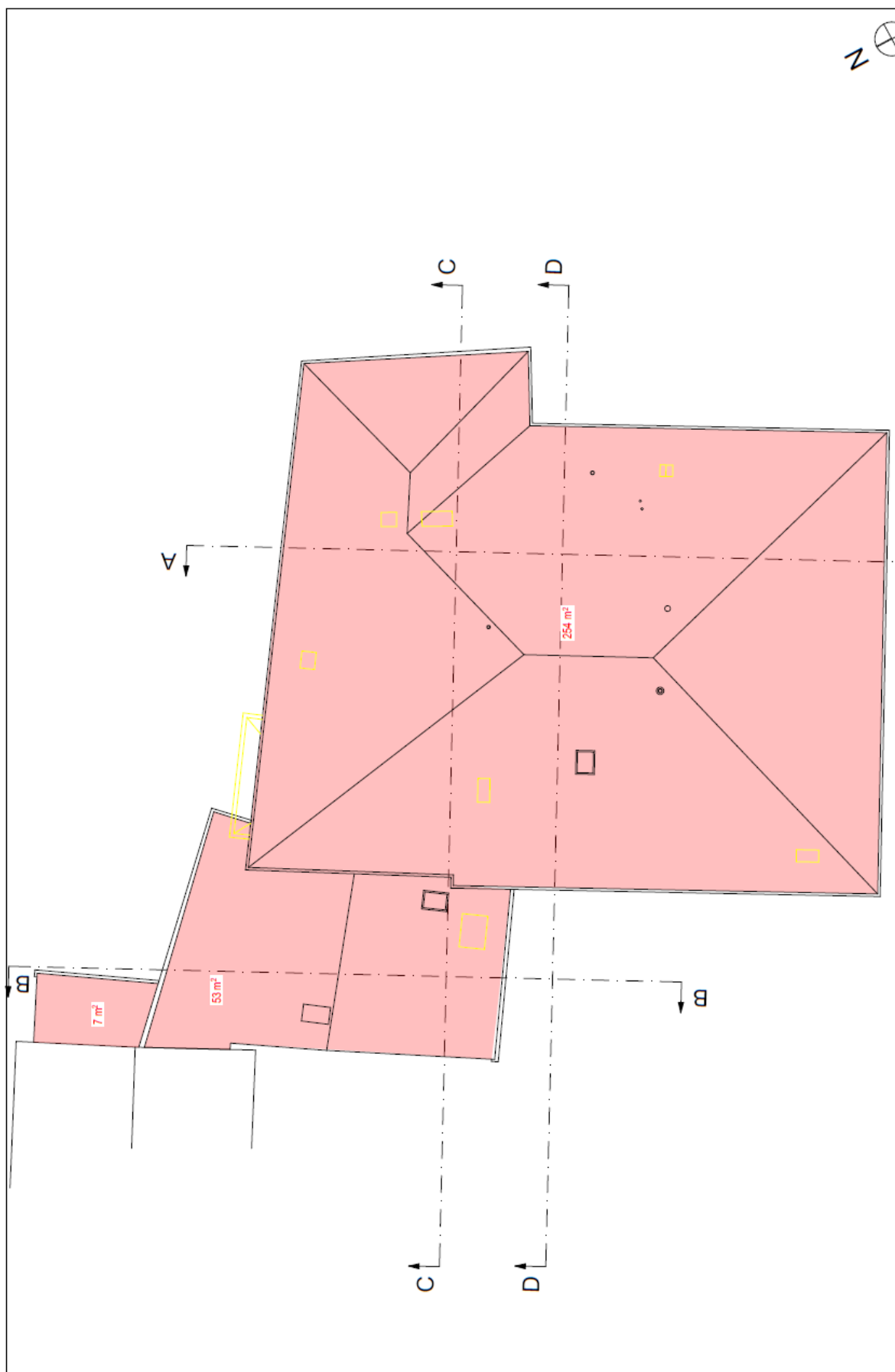
02 Piano terreno



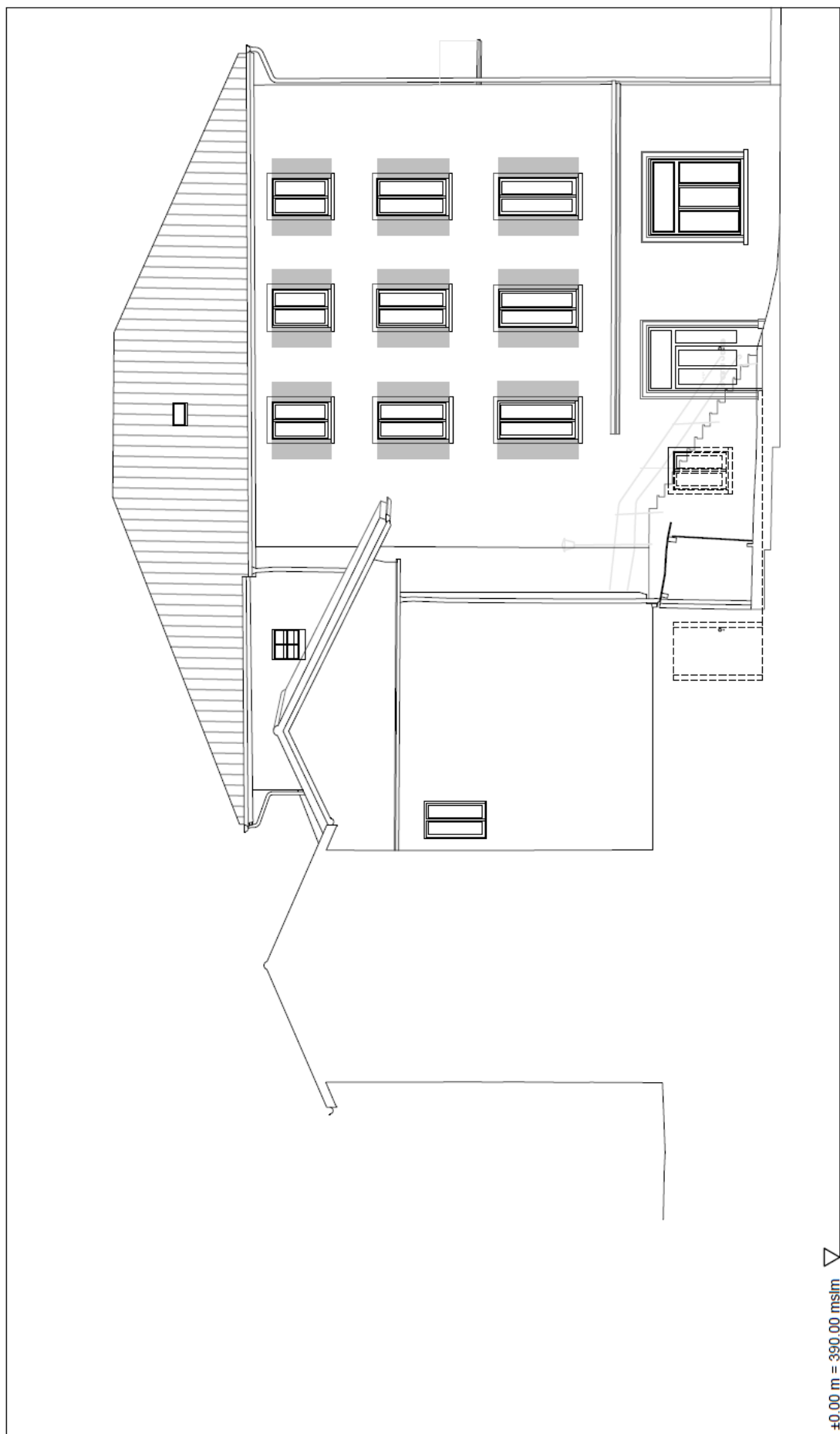
04 Secondo piano (Duplex)

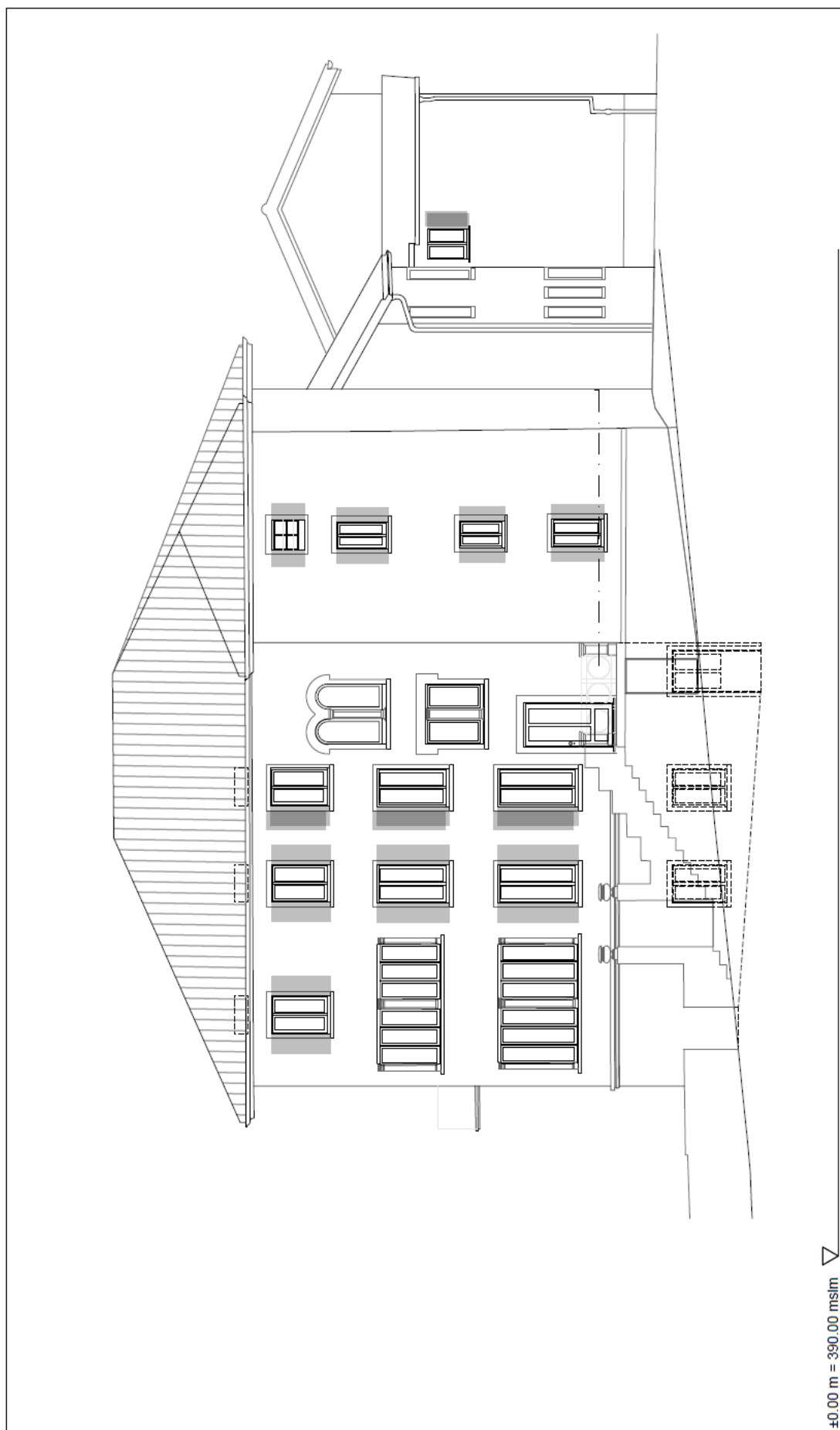


05 Terzo piano (Duplex)

06 Piano tetto

07 Facciata Sud

08 Facciata Ovest

09 Facciata Est

10 Facciata Nord