

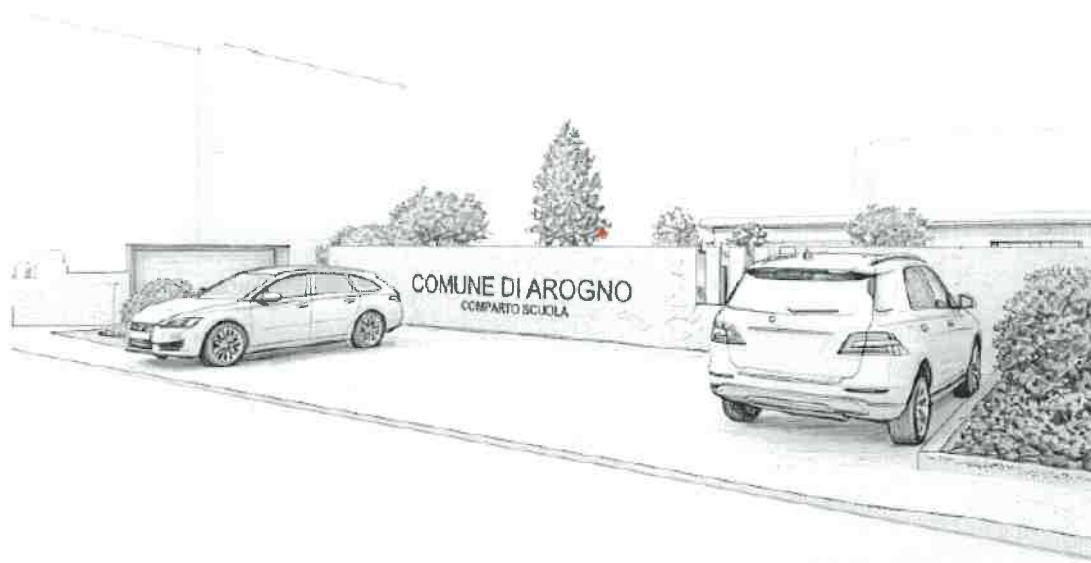


COMUNE DI AROGNO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA – CANTON TICINO

MM N. 6/2026

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 1'030'000.-- PER
LA SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTORNO AL
COMPARTO SCUOLE E LA FORMAZIONE DI UN NUOVO SPAZIO PER
LA COMUNITÀ – MAPPALI N. 53, 54 E 1346 RFD AROGNO**



Arogno, 13 maggio 2026
Ris.mun. 12.05.2026, no. 229

Commissioni d'esame: Commissione Gestione e Commissione Opere pubbliche

Onorevole Signor Presidente,

Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 1'030'000.-- (stima $\pm$ 10%, comprensiva di onorari, imprevisti e oneri fiscali) per la sistemazione esterna degli spazi pubblici attorno al comparto scuole e la formazione di un nuovo spazio per la comunità, ai mappali n. 53, 54 e 1346 RFD Arogno.

L'opera è contemplata nel piano finanziario pluriennale e nel piano delle opere pubbliche del Comune.

PREMESSA E BREVE CRONISTORIA

Il comparto delle scuole comunali – che comprende la scuola elementare (mapp. 54), la scuola dell'infanzia (mapp. 53) e Villa Ebauches (mapp. 1346) – costituisce uno degli spazi più frequentati e identitari del nostro Comune. È un luogo vissuto quotidianamente da bambini, famiglie, insegnanti, giovani e anziani: più di un semplice insieme di edifici, è un punto di incontro che merita di essere ripensato in modo organico e di qualità.

La riqualificazione complessiva del comparto è stata pianificata in due tappe distinte ma logicamente concatenate: una prima tappa di risanamento energetico degli edifici, già conclusa; e una seconda tappa di riqualifica urbanistica degli spazi esterni, oggetto del presente messaggio.

Prima tappa – Riqualifica energetica degli stabili (MM 4/2024)

Con il MM 4/2024 (risoluzione municipale 17.09.2024 n. 429) il Consiglio comunale ha approvato un credito di CHF 1'100'000.-- per la riqualifica energetica della scuola elementare, della scuola dell'infanzia e di Villa Ebauches. L'intervento ha previsto la sostituzione dei vettori energetici (dall'olio combustibile a pompe di calore), il risanamento integrale dell'asilo (classe energetica G → A, standard Minergie base, ventilazione controllata, fotovoltaico in copertura), la sostituzione dei serramenti della scuola elementare e l'isolazione a soffitto cantina di Villa Ebauches.

Tali lavori, complessi per natura, presenza di stabili in esercizio e necessità di coordinamento fra più specialisti, sono stati portati a termine nel 2025 in modo impeccabile, nel pieno rispetto del calendario approvato e all'interno del credito votato. La direzione lavori e la progettazione – affidate alla Immorestore SA di Arogno (progettazione) e allo studio Vögeli Associati di Lugano-Viganello (direzione lavori) – hanno garantito un risultato di alta qualità tecnica e funzionale. La nostra esperienza diretta con questi due studi è stata pienamente soddisfacente e ha consolidato una fiducia che riteniamo legittimi senza riserve la conferma dell'affidamento, agli stessi progettisti, anche della seconda tappa del progetto.

Seconda tappa – Riqualifica urbanistica degli spazi esterni

Conclusa la riqualifica energetica degli edifici, era logico, opportuno e atteso dalla popolazione affrontare la sistemazione delle aree esterne del comparto, oggi rappresentate da un piazzale asfaltato di servizio, da un'area parcheggio poco ordinata, da un campo da gioco usurato e da una zona laterale ancora sottoutilizzata. Si tratta di spazi che, pur essendo quotidianamente frequentati, non comunicano in alcun modo l'identità e la qualità dell'opera che vi sorge attorno.

L'Esecutivo ha pertanto incaricato Immorestore SA e Vögeli Associati, già progettisti della riqualifica energetica, di allestire un progetto definitivo di sistemazione complessiva delle aree esterne. Il rapporto di progetto datato 13 maggio 2026 e il relativo preventivo sono allegati al presente messaggio.

Nel mese di ottobre 2025 è stata organizzata una serata informativa pubblica, durante la quale gli orientamenti di fondo del progetto sono stati presentati alla popolazione e discussi con la cittadinanza. Sono emersi cinque ambiti di consenso ampiamente condiviso, che hanno guidato la definitivizzazione del progetto: accessibilità universale; aumento delle alberature e riduzione delle superfici asfaltate; spazi intergenerazionali; percorsi continui e chiari; logistica, posteggi e traffico riorganizzati nella massima sicurezza per i bambini.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto trasforma un insieme di spazi oggi frammentati in un comparto unitario, riconoscibile, armonioso e sicuro. Il filo conduttore è la qualità dello spazio pubblico: una sequenza coerente di luoghi – piazza di giro, piazza pavimentata, campo da gioco, area skate – collegati da un percorso continuo e accessibile, uniformati dal medesimo linguaggio architettonico già adottato per altre piazze del paese (cubetti di porfido, panchine, lampioni).

Zona parcheggio e ingresso scuola – piazza di giro

L'area destinata oggi al parcheggio rappresenta uno degli spazi più delicati in termini di sicurezza. Viene proposta una nuova piazza di giro che impedisce la sosta e razionalizza la manovra delle auto, garantendo una circolazione ordinata. Il marciapiede viene spostato verso un nuovo muro di separazione, integrato da un gioco di cerchi disegnati sull'asfalto. L'obiettivo è ridurre drasticamente la presenza delle auto nelle immediate vicinanze della zona scuola; vengono però mantenuti i tre stalli laterali a servizio del negozio di paese. Tra la strada e l'area di gioco è prevista la posa di un nuovo elemento di separazione in finitura simil-corten, con piccole feritoie che permettono la vista verso la piazza, e di una nuova protezione all'ingresso della scuola elementare in continuità di linguaggio con quella già realizzata per l'asilo nella prima tappa.

La nuova piazza pavimentata – cuore del progetto

L'intervento più significativo è la creazione di una nuova piazza pavimentata in cubetti di porfido, in continuità con le altre piazze del nucleo. La quota del terreno viene rialzata di circa 50 cm sul lato sud per connettere meglio lo spazio al resto dell'area; il dislivello è risolto con gradonate che fungono al contempo da collegamento e da seduta, eliminando la necessità di parapetti aggiuntivi. Il muro verso la scuola dell'infanzia viene demolito e ricostruito in forma più armoniosa, con lo spostamento dell'uscita esterna del giardino dell'asilo dentro la zona protetta, eliminando l'attuale affaccio diretto sulla strada – un'importante miglioria sotto il profilo della sicurezza dei bambini. Sul retro dell'elemento di separazione dei parcheggi trova posto la nuova bacheca di paese. Piccole isole verdi con sedute completano lo spazio.

Piazzale e campo da gioco

Il campo da gioco viene riqualificato limitatamente alle attrezzature e alla pavimentazione: l'asfalto, oggi degradato, viene sostituito con un fondo più adatto all'attività sportiva. I canestri sono riposizionati e sarà anche possibile, se opportuno, l'inserimento di una porta da calcio per attività multidisciplinari (basket, pallavolo, calcetto). La recinzione esistente viene rimossa mantenendo il

muro in sasso attuale; sul fronte verso la scuola il muro è rivestito da sagome di bambini integrate da una rete metallica superiore, per garantire lo svolgimento in sicurezza delle attività.

Zona skate – spazio per gli adolescenti

Nella discussione con la popolazione è emerso chiaramente che, accanto agli spazi pensati per i bambini (parco giochi) e per gli anziani (zone di sosta intergenerazionali), mancava una proposta dedicata agli adolescenti. Nasce così, in una posizione un po' discosta dagli spazi scolastici e di gioco, una piccola zona skate park con elementi amovibili: uno spazio flessibile che potrà evolvere nel tempo e adattarsi a discipline diverse. Lungo il perimetro vengono integrate nuove aree verdi, nuove panchine, un piccolo giardino didattico, viene mantenuta la scacchiera attualmente presente e installata una nuova rastrelliera portabiciclette.

Sistemazione del locale esistente dietro Villa Ebauches

Dietro Villa Ebauches si trova un piccolo locale, oggi adibito a deposito e privo di funzione specifica. Il progetto prevede il suo riordino e la sua riqualificazione formale e funzionale, con l'innalzamento della copertura di circa 70 cm e la realizzazione di un nuovo intonaco di finitura. Al piano superiore, accessibile dalla nuova piazza, sarà ricavato un magazzino a servizio delle scuole; al piano inferiore, accessibile dal giardino della biblioteca, un nuovo locale di circa 25 m². È un edificio piccolo, che però – grazie alla sua doppia esposizione – crea relazioni e possibilità di utilizzo durante tutto l'anno.

Illuminazione e accessibilità

Una particolare attenzione è riservata all'illuminazione dei diversi settori, coerente nel linguaggio con gli elementi già utilizzati nel nucleo centrale del paese ma calibrata sulle specificità di ciascuna area (piazza di giro, piazza pavimentata, piazzale, campo da gioco, zona skate). Tutti i nuovi percorsi sono progettati per essere accessibili a tutti gli utenti, in conformità alle norme SIA in materia.

ASPETTI FINANZIARI E PREVENTIVO DEI COSTI

Il preventivo, allestito dai progettisti in data 13 maggio 2026, ha la natura di stima con tolleranza pari a $\pm 10\%$ in accordo alla fase di progetto definitivo, come previsto dalle norme SIA 102/103 per le opere di sistemazione esterna e di arredo urbano. Esso comprende, oltre alle opere di costruzione, anche gli onorari di progettazione e di direzione lavori (architetto e ingegnere RSVC), gli imprevisti calcolati al 10% e gli oneri fiscali (IVA 8.1%).

Voce	CHF
211. Capomastro – pavimentazioni esterne (piazza di giro, piazza, piazzale, area skate)	357'165.--
211. Capomastro – opere murarie (cantiere, scavi, rimozioni, demolizioni, costruzioni piazza e locale)	167'900.--
220. Finestre e porte d'ingresso (locale)	8'660.--
224. Copertura (nuovo tetto locale)	22'000.--
225. Isolazioni speciali	1'800.--

Voce	CHF
227. Pitture esterne (facciate locale)	8'250.--
230. Impianto elettrico (locale, aree esterne, illuminazione pubblica)	59'000.--
240. Impianto riscaldamento (sostituzione condotte sc. elementare-asilo)	23'800.--
271. Gessatore (cartongessi, intonaci, controsoffitti)	16'700.--
272. Opere da fabbro (pareti corten, ringhiere, recinzioni, vasi)	95'350.--
280. Pavimentazioni interne (betoncini, piastrelle)	5'300.--
285. Pitture interne	1'500.--
287. Pulizia dell'edificio	500.--
421. Giardiniere (riempimenti, piante, prato, irrigazione, mano d'opera)	21'075.--
Totale costi di costruzione	789'000.--
289. Diversi e imprevisti (ca. 10%)	78'000.--
291. Onorari (architetto + DL, ingegnere, ingegnere RSVC)	163'000.--
TOTALE GENERALE (stima ± 10%, IVA inclusa)	CHF 1'030'000.--

L'importo richiesto sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria intervenute fra la data di allestimento del preventivo (maggio 2026) e la realizzazione delle opere, secondo la prassi cantonale e in conformità alle indicazioni delle norme SIA. In applicazione dell'art. 7 cpv. 3 lett. h LCPubb, i mandati di progettazione e direzione lavori potranno essere conferiti ai medesimi specialisti che hanno seguito con successo la riqualifica energetica (Immorestore SA – progettazione; Vögeli Associati – direzione lavori), nella forma dell'incarico diretto, con onorari calcolati secondo la Norma 102 SIA.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E PIANIFICAZIONE FINANZIARIA

L'investimento è inserito nel piano finanziario pluriennale e nel piano delle opere pubbliche del Comune, dove era previsto un credito di massima di CHF 1'000'000.-- per la sistemazione esterna del comparto scuole. L'importo di preventivo qui sottoposto è sostanzialmente in linea con tale previsione e ne rispetta lo spirito.

L'ammortamento delle opere è calcolato in conformità all'art. 17 lett. b) del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc), che fissa per strade, piazze e relative sistemazioni una durata di utilizzo di 33-40 anni (aliquota minima 2.5%, massima 3%). L'Esecutivo propone di ammortizzare le opere al tasso del 2.5% per 40 anni, con un onere annuo costante di ca. CHF 25'750.--.

L'opera non beneficia di sussidi cantonali specifici, trattandosi di sistemazione esterna ordinaria di proprietà comunali. Il finanziamento avviene pertanto integralmente con risorse proprie del Comune. La situazione patrimoniale e dell'autofinanziamento – come riflesso dal consuntivo 2025, chiuso con un avanzo d'esercizio di oltre CHF 432'000.-- – confermano la sostenibilità finanziaria dell'investimento.

Tuttavia, verrà richiesto al Dipartimento delle istituzioni, per il tramite della Sezione degli Enti Locali (SEL), un eventuale sostegno finanziario ai sensi dell'art. 14 della Legge sulla perequazione finanziaria intercomunale (LPI), da portare in deduzione del credito qualora concesso.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE E TEMPI ESECUTIVI

A seguito dell'approvazione del Consiglio comunale, il progetto sarà pubblicato ai sensi della Legge edilizia per l'ottenimento della relativa licenza di costruzione. Tenuto conto dei tempi tecnico-amministrativi di pubblicazione, appalto e cantieramento, il calendario realizzativo è così ipotizzabile:

- Zona skate park: intervento previsto entro la fine del 2026
- Zona nuova piazza e percorso continuo: inizio anno – giugno 2027
- Piazzale (campo da gioco): intervento concentrato nelle vacanze scolastiche estive 2027, per non interferire con l'attività scolastica

La direzione lavori coordinerà le tre fasi in modo da minimizzare i disagi per le scuole e per i residenti, e da rispettare i tempi di occupazione previsti.

CONCLUSIONI

Il presente messaggio chiude un disegno di riqualifica complessiva del comparto scuole impostato dal Municipio in modo coordinato e progressivo. La prima tappa – il risanamento energetico degli stabili, conclusa nel 2025 con pieno rispetto di tempi e costi – ha restituito agli edifici scolastici efficienza, comfort e durata. La seconda tappa, oggetto del presente messaggio, restituisce alle aree esterne identità, sicurezza e qualità, completando un comparto a lungo sottovalutato e oggi finalmente al centro di una visione unitaria.

L'Esecutivo è convinto della necessità e della bontà dell'operazione, in considerazione:

- della coerenza con il piano finanziario pluriennale e con il piano delle opere;
- della qualità e completezza del progetto definitivo, allestito da professionisti la cui affidabilità e capacità esecutiva sono già state ampiamente comprovate in occasione della prima tappa;
- della partecipazione della popolazione, che ha contribuito attivamente alla definizione delle priorità progettuali nella serata di ottobre 2025;
- della piena sostenibilità finanziaria dell'investimento, confortata dai risultati di esercizio del Comune.

Resta a vostra disposizione, presso l'Ufficio tecnico comunale, l'incarto completo del progetto definitivo, comprensivo dei piani in scala, della relazione tecnica e del preventivo dettagliato dei costi.

Il presente Messaggio è sottoposto per esame e preavviso alla Commissione della Gestione e alla Commissione Opere pubbliche. Per l'approvazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio, ossia almeno 11 Consiglieri (art. 61 cpv. 2 LOC).

Per le ragioni fin qui indicate, invitiamo codesto lodevole Legislativo a voler

risolvere:

1. sono approvati il progetto definitivo e il relativo preventivo di spesa, allestiti da Immorestore SA, Arogno, e dallo studio Vögeli Associati, Lugano-Viganello, in data 13 maggio 2026, per la sistemazione esterna degli spazi pubblici attorno al comparto scuole (piazza di giro, nuova piazza pavimentata, piazzale-campo da gioco, zona skate park) e la formazione di un nuovo spazio per la comunità nel locale esistente dietro Villa Ebauches, ai mappali n. 53, 54 e 1346 RFD Arogno;
2. è concesso al Municipio un credito di CHF 1'030'000.-- (stima $\pm$ 10%, IVA inclusa) per la realizzazione delle opere di cui al punto 1, comprensivo degli onorari di progettazione, direzione lavori e prestazioni specialistiche (Norma 112 SIA), degli imprevisti e degli oneri fiscali;
3. il credito, basato sull'indice dei costi del mese di maggio 2026, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria intervenute fino alla conclusione dei lavori;
4. in applicazione dell'art. 7 cpv. 3 lett. h LCPubb il Municipio è autorizzato a conferire i mandati di progettazione e di direzione lavori, nella forma dell'incarico diretto, agli stessi specialisti (Immorestore SA e Vögeli Associati) già incaricati e che hanno positivamente concluso la prima tappa di riqualifica energetica del comparto;
5. il Municipio è autorizzato a richiedere al Dipartimento delle istituzioni, per il tramite della Sezione degli Enti Locali (SEL), un eventuale sostegno finanziario ai sensi dell'art. 14 della Legge sulla perequazione finanziaria intercomunale (LPI; RL 184.300), da portare in deduzione del credito qualora concesso;
6. il credito è allibrato alla gestione investimenti (conto n. 217.5030.000 sistemazione esterna comparto scuole) e ammortizzato al tasso del 2.5% per la durata di 40 anni, ai sensi dell'art. 17 lett. b) Rgfc;
7. il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Emanuele Stauffer



La Segretaria

Ilaria Wallimann

Allegati:

- Relazione tecnica e progetto definitivo del 13.05.2026 (Immorestore SA – Vögeli Associati)

N.B.: l'incarto completo del progetto definitivo è consultabile presso l'UTC.

COMUNE DI AROGNO

Sistemazione esterna spazi pubblici attorno al comparto scuole e formazione nuovo spazio per la comunità ai mappali 53, 54, 1346 RFD Arogno

Progetto definitivo

Data: 13.05.2026



Immorestore SA
Stràda Növa 23
6822 Arogno
info@immorestore.ch

Vögeli Associati
Via Luganetto 4
6962 Lugano-Viganello
voegeli@voegeli-associati.ch

INDICE

1.	INTRODUZIONE	1
1.1	generalita'	
1.2	ubicazione zona d'intervento	
2.	PROGETTO.....	5
2.1	situazione generale	
2.2	zona parcheggio e ingresso	
2.3	nuova piazza.....	
2.4	piazzale	
2.5	skate park	
3.	RELAZIONE TECNICA.....	17
4.	TEMPISTICHE.....	19
5.	COSTI.....	20
6.	PROCEDURE	21
7.	DOCUMENTI ALLEGATI.....	22

1. INTRODUZIONE

1.1 GENERALITÀ

È stato commissionato ai nostri studi, dopo la riqualifica energetica conclusasi nel 2025 la sistemazione esterna delle zone adiacenti il comparto della scuola elementare, la scuola dell'infanzia e la Villa Ebauches.

Non è semplicemente di un intervento edilizio o una riqualifica tecnica, ma un progetto che vuole ridare identità, qualità e centralità a un luogo fondamentale.

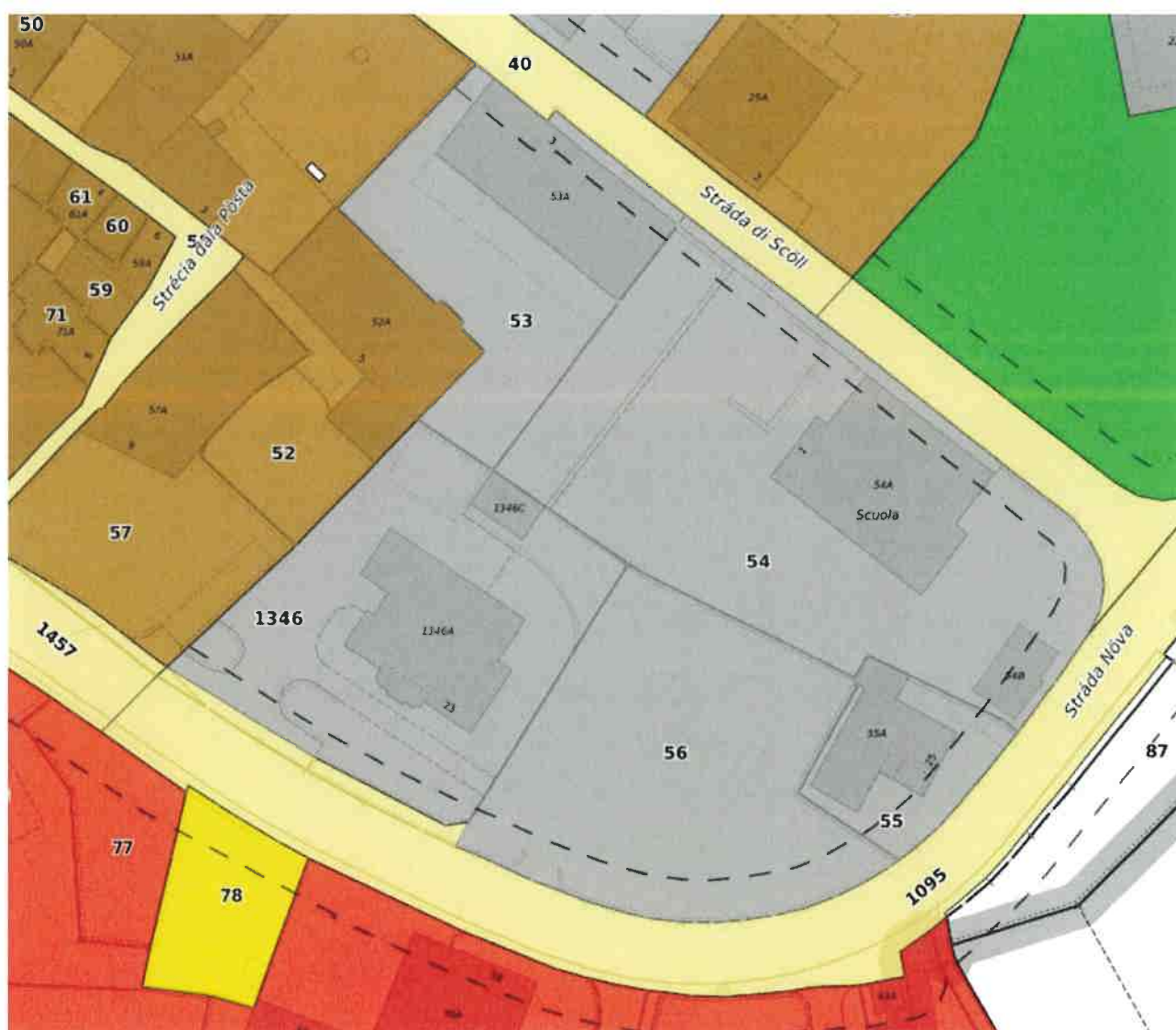
Il comparto scuole non è soltanto un insieme di edifici: è uno spazio di crescita, di incontro, di relazione tra generazioni.

È un luogo vissuto quotidianamente da bambini, famiglie, insegnanti, giovani e anziani, questo è stato il filo conduttore del nostro progetto

Abbiamo lavorato con un obiettivo preciso:

trasformare un insieme di spazi frammentati in un comparto unitario, riconoscibile, armonioso e sicuro.

1.2 UBICAZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO



Estratto piano delle zone

2. PROGETTO

2.1 Situazione generale

Il Mandato commissionato alle nostre società prevede la sistemazione delle aree adiacenti la scuola elementare e la scuola dell'infanzia.

Nello specifico:

- Area parcheggi
- Piazzale tra scuola elementare e scuola infanzia
- Piazzale/campo da gioco
- Area laterale la scuola elementare

Durante la fase di progettazione, oltre alle richieste del Municipio, sono emerse alcune idee che hanno permesso di conferire un'identità chiara del comparto scuole:

- Uniformare il linguaggio architettonico tra scuola dell'infanzia e scuola elementare.
- Eliminare dislivelli pericolosi utilizzando elementi architettonici con doppia funzione.
- Inserire nuovi arredi urbani.
- Rivedere la separazione netta tra le due scuole.
- Spostare l'uscita del giardino della scuola dell'infanzia verso la nuova piazza, e non più verso la strada.
- Creare una zona skate park per adolescenti.

Tutto questo confluisce in un progetto che mette al centro la qualità dello spazio pubblico, la sicurezza e la chiarezza dei passaggi .

Il progetto integra soluzioni coerenti con le risorse previste nel preventivo e nel piano finanziario.

2.2 Zona parcheggio e ingresso scuola

L'area destinata al parcheggio, oggi rappresenta uno degli spazi più delicati in termini di sicurezza.

Viene proposta una piazza di giro, che ha lo scopo di evitare la sosta e la manovra delle auto ed avere pertanto una circolazione ordinata.

Per garantire la sicurezza dei bambini è stato modificato il marciapiede che viene spostato verso il nuovo muro di separazione, con un gioco di cerchi disegnati sull'asfalto.

L'obiettivo è chiaro: diminuire la presenza delle auto in prossimità della zona scuola garantendo maggior sicurezza. Vengono comunque mantenuti i 3 parcheggi laterali alla scuola per il negozio di paese.



Tra la strada e l'area gioco verrà realizzato un elemento di separazione in simil corten. Non sarà un muro chiuso ma un elemento con piccole feritoie che permettono la vista verso la piazza.



A completare questa zona d'ingresso un'aiuola decorativa.

Il nuovo elemento di separazione ha 2 funzioni:

- sicurezza,
- definizione dello spazio,

L'inserimento di questo elemento modifica la percezione dello spazio, rendendolo più ordinato, funzionale e soprattutto sicuro

Verrà inoltre realizzata una nuova protezione all'ingresso della scuola elementare, in continuità con il linguaggio già adottato per la scuola dell'infanzia.



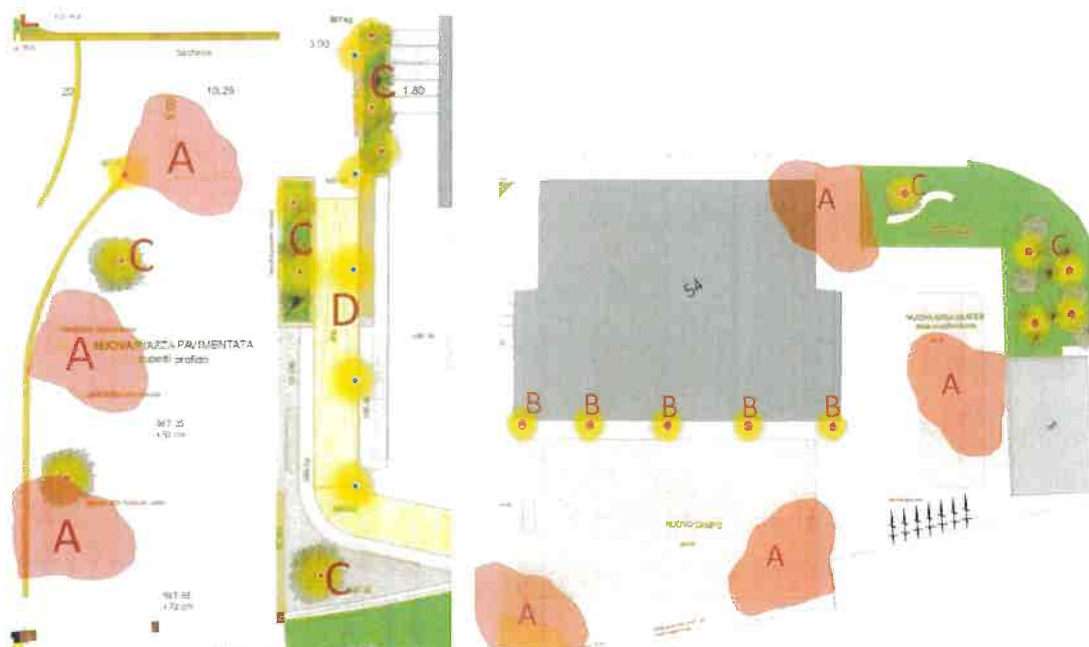
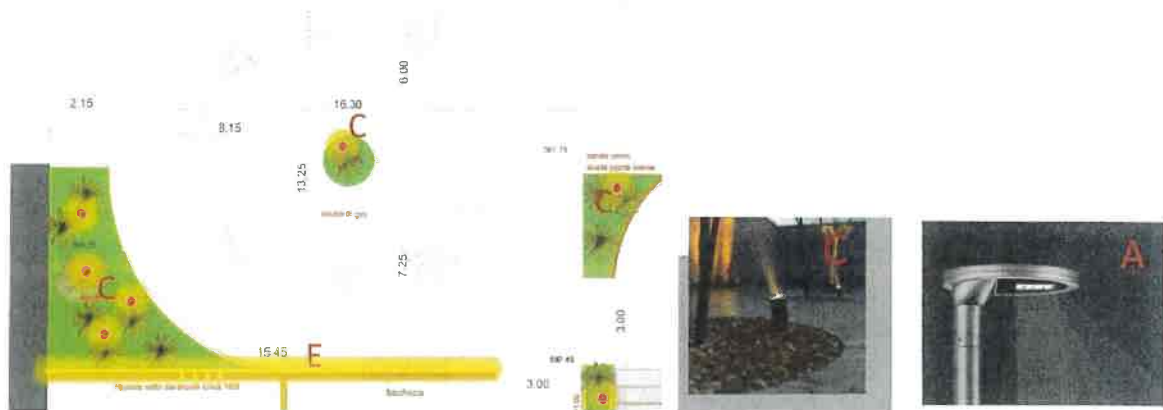
situazione attuale



immagine illustrativa

Illuminazione piazza di giro, piazza e piazzale:

È stata riservata particolare attenzione all'illuminazione dei diversi settori. Pur mantenendo coerenza con gli elementi illuminanti adottati per il nucleo centrale, il progetto valorizza ciascuna area, garantendo adeguati livelli di comfort, sicurezza e fruibilità nell'arco dell'intera giornata.



2.3 La nuova piazza – Cuore del progetto

L'intervento più significativo è la creazione di una nuova piazza.

Oggi il piazzale laterale è poco utilizzato, mentre la proposta progettuale è quello di trasformarlo in un vero luogo d'incontro.

La quota del terreno verrà rialzata di circa 50 cm sul lato sud.

Questo gesto permette di connettere maggiormente lo spazio al resto dell'area.

L'innalzamento verrà risolto con gradinate che fungono sia da collegamento sia da seduta.

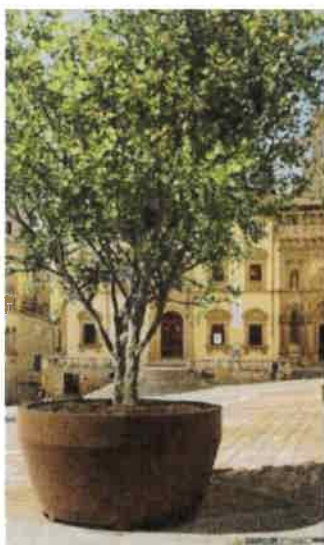
In questo modo non saranno necessari parapetti aggiuntivi.

Il muro verso la scuola dell'infanzia verrà demolito e ricostruito in forma più armoniosa, permettendo inoltre l'uscita esterna del giardino che verrà spostata all'interno della zona protetta, eliminando l'affaccio diretto sulla strada.

La nuova piazza sarà pavimentata in cubetti di porfido, in continuità con le altre piazze del paese.

Sulla parte retro dell'elemento di divisione dei parcheggi viene inserita la nuova bacheca di paese.

Verranno, infine, inserite delle piccole isole di verde con delle sedute, come piccoli punti di incontro, per le panchine e le lampade, per dare continuità, verranno riproposti quelli utilizzati per le altre piazze del paese.





Sistemazione locale esistente

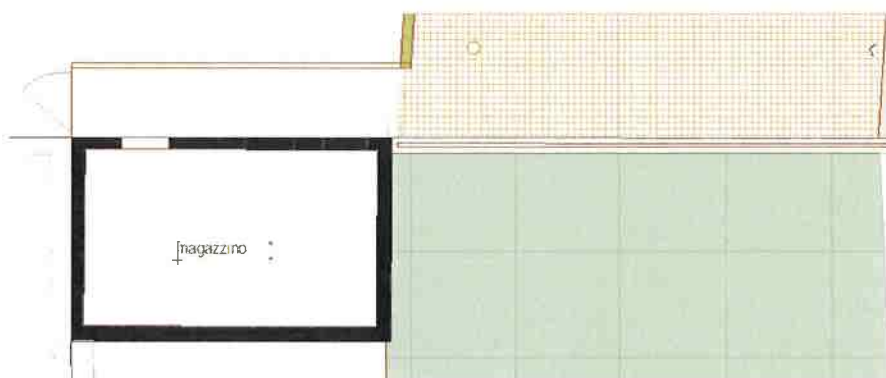
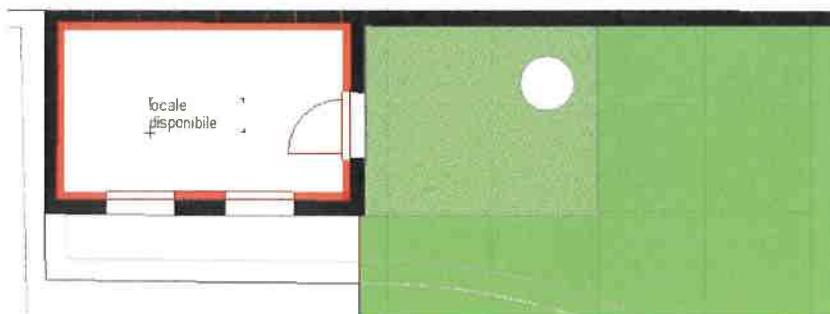
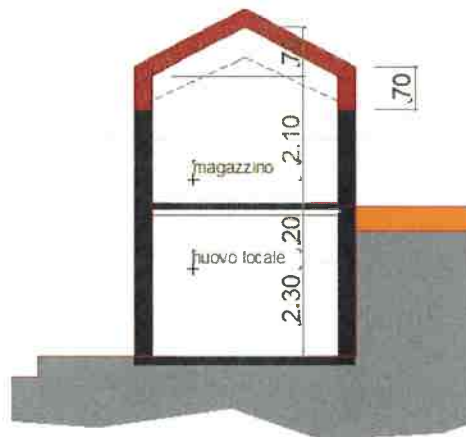
Situato dietro la Villa Ebauches è presente un locale adibito a deposito, attualmente privo di una funzione specifica.

Il progetto prevede il suo riordino e la sua riqualificazione, sia sotto il profilo formale sia funzionale.

In particolare, è contemplato l'innalzamento della copertura di circa 70 cm, nonché la realizzazione di un intonaco di finitura.

Al Piano superiore, accessibile dalla piazza vi sarà un magazzino a servizio delle scuole, mentre al piano inferiore, accessibile dal giardino della biblioteca verrà realizzato un nuovo locale di circa 25 mq a disposizione della popolazione. A seguito dei sondaggi si procederà alla definizione dell'intervento da eseguire, valutando nello specifico se procedere con il rifacimento o la sostituzione.

È un edificio che crea relazioni e possibilità di utilizzo durante tutto l'anno.





situazione attuale

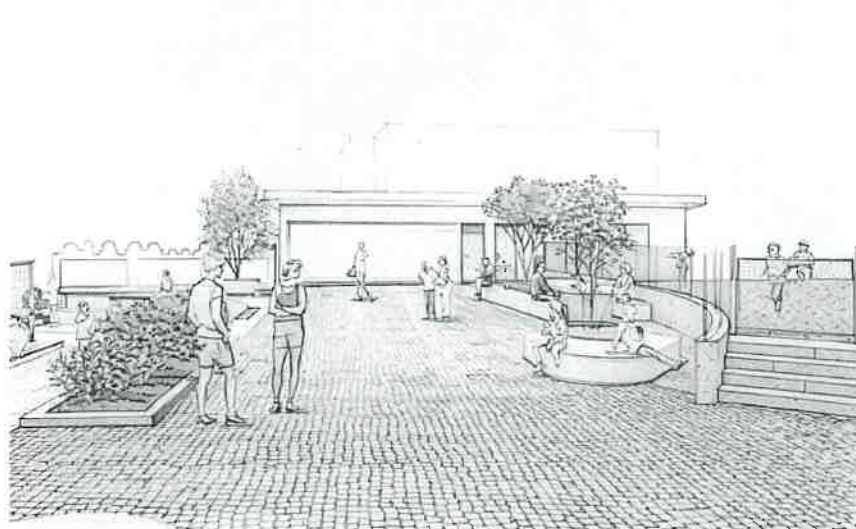


immagine illustrativa

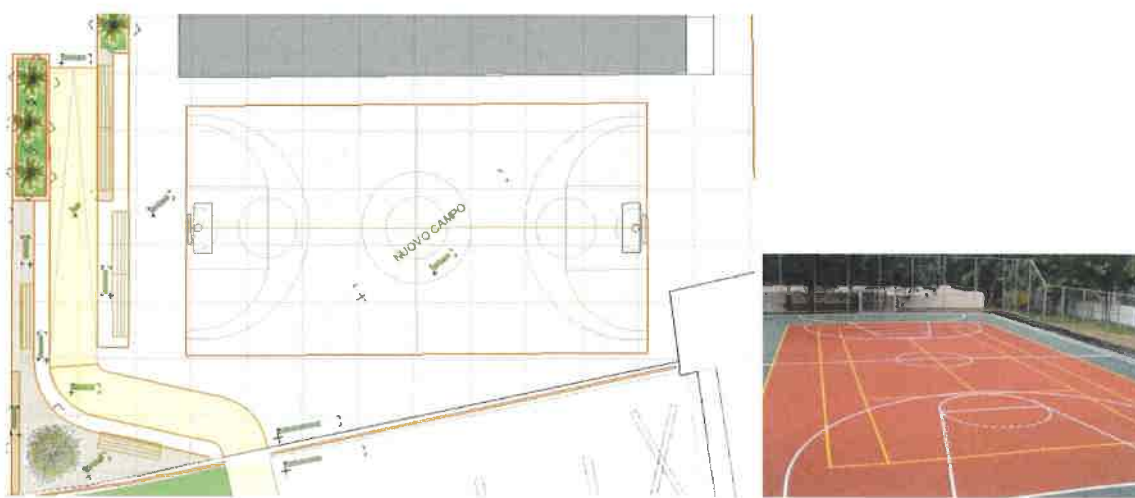
nessun locale alla fine della piazza solo locale esistente con magazzino

2.4 Piazzale

Il campo da gioco viene riqualificato, limitatamente alle attrezzature e alla pavimentazione

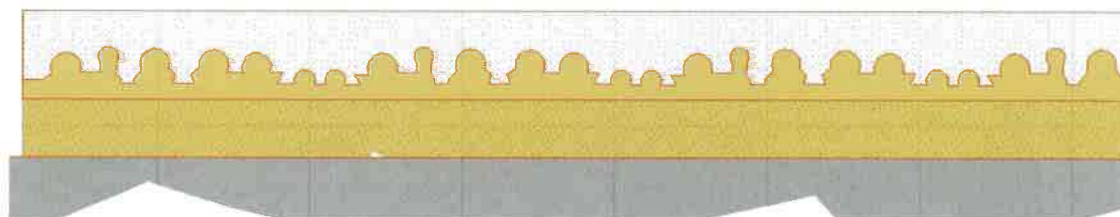
L'asfalto verrà sostituito con pavimentazioni più adatte all'attività sportiva

I canestri verranno riposizionati ed eventualmente sarà inserita una porta da calcio.



La recinzione esistente verrà rimossa, mantenendo il muro in sasso attuale.

Sul fronte verso la scuola, il muro sarà rivestito mediante l'utilizzo di sagome di bambini, integrate da una rete metallica superiore, al fine di garantire lo svolgimento in sicurezza delle attività.



A partire dalla strada di Scöll si svilupperà un percorso caratterizzato da una nuova pavimentazione, che attraverserà l'intero comparto, collegandosi al parco giochi esistente.

Il nuovo tracciato sarà progettato per garantire l'accessibilità a tutti gli utenti.



situazione attuale



immagine illustrativa

nessuna rete di protezione, ed inoltre recinzione con sagome sulla parte inferiore della recinzione

2.5. Zona skate – spazio per adolescenti

In questa area un po' discosta dagli spazi scolastici e del gioco potrebbe sorgere una nuova area che potrà evolvere nel tempo

Abbiamo presentato il progetto come intergenerazionale pertanto

Abbiamo pensato ai bambini.

Abbiamo pensato agli anziani.

Mancava uno spazio per gli adolescenti.

Nasce così una piccola zona skate park con elementi amovibili. Uno spazio flessibile che potrà con il cambiamento dei giochi diventare uno spazio estremamente variabile in base alle necessità.

Anche in questo ambito la pavimentazione sarà sostituita; lungo il perimetro, nella fascia più esterna, verranno inoltre integrate nuove aree verdi. A completamento dell'intervento, tali spazi saranno ampliati e attrezzati con la posa di panchine e la realizzazione di un piccolo giardino didattico e la scacchiera attualmente presente. Sarà inoltre installata una nuova rastrelliera portabiciclette.





situazione attuale

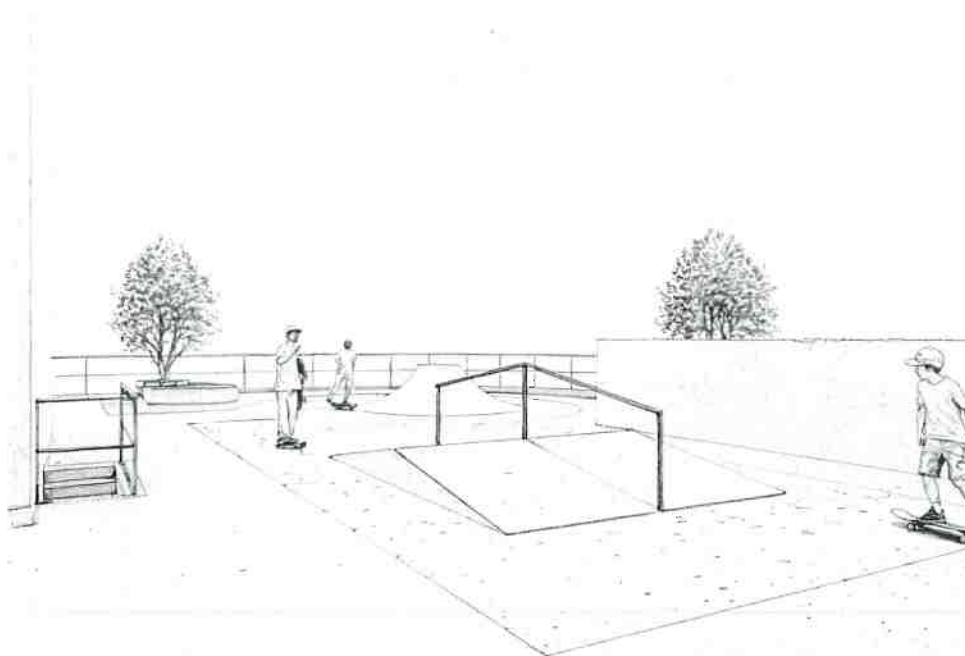


immagine illustrativa

meno zona skate e più area verde

3. RELAZIONE TECNICA PER LE OPERE DI PREVENTIVO PREVISTE PER LA RIQUALIFICA

A. ELEMENTI COSTRUTTIVI

LAVORI PRELIMINARI

- messa fuori servizio e rimozione della cisterna tank
- Rimozione bacheca

COSTRUZIONE GREZZA 1

- opere da capomastro quali:
 - Demolizione marciapiede zona piazza di giro
 - Demolizione bordura giardino scuola dell'infanzia
 - Rimozione asfalto zona piazzale, piazza, zona skate
 - Demolizione muro di divisione scuola infanzia-piazza
 - Demolizione gradini adiacenti alle scuole
 - Rimozione recinzione piazzale
 - Rimozione giochi su piazzale
- Costruzione :
 - nuovo muro divisione scuola infanzia-piazza
 - nuovo percorso con formazione gradoni
 - nuova scala scuola
 - nuova isola per piazza di giro
 - Impianto di cantiere
 - Ponteggi esterni casetta
 - Scavi per nuove condotte elettriche e sanitarie sul piazzale e per nuovo locale

COSTRUZIONE GREZZA 2

- finestre e porte nuovo locale multifunzionale
- rimozione tetto magazzino, innalzamento e rifacimento tetto isolato, impermeabilizzato con tegole nuove

IMPIANTI

- sostituzione condotte tra scuola dell'infanzia e scuola elementare
- rifacimento condotte elettriche per nuova illuminazione
- fornitura nuova illuminazione comparto scuole

FINITURE 1

- opere da fabbro:
- nuova parete di divisione piazza di giro-piazza, con nuova bacheca
- nuova protezione uscita scuola elementare
- nuova porticato
- nuova recinzione piazzale

FINITURE 2

- Opere da pulizia
- Finiture locale multifunzionale

OPERE ESTERNE

- formazione nuova aiuola su piazza di giro
- Nuova pavimentazione in asfalto piazza di giro con bordure e percorso disegnato
- Innalzamento e nuova pavimentazione in cubetti di porfido per piazza
- Nuovo pavimento per piazzale e zona skate
- Nuovo percorso
- Opere da giardiniere:
- Isole verde
- Nuovo arredo urbano

4. TEMPISTICHE

Di seguito si riporta un programma indicativo, subordinato all'ottenimento dell'approvazione del progetto.

ZONA SKATE - intervento fine 2026

ZONA PIAZZA/PERCORSO - intervento inizio anno-giugno 2027

ZONA PIAZZALE - intervento vacanze scolastiche 2027

5. COSTI

CCC	OPERA	PREVENTIVO
211.	CAPOMASTRO 1 (pavimentazione esterna)	357'165.-
	<i>impianto cantiere</i>	11'900.-
	<i>piazza di giro: rim. asfalto, area verde, nuovi dossi rall / asfalto e cerchi</i>	28'300.-
	<i>piazza: rim asfalto, riemp. +60, cubetti, griglie, cordoli, panchine, ghiaietto res.</i>	194'015.-
	<i>area basket / skate: ras. bici, panche, cordoli, asfalto, resina acr, rampe mob.</i>	99'000.-
	<i>canalizzazioni AC (ca. ml 40)</i>	21'600.-
	<i>regie</i>	2'350.-
211.	CAPOMASTRO 2 (opere murarie)	167'900.-
	<i>imp. cantiere</i>	9'250.-
	<i>scavi: x tubi risc. / platea casetta</i>	4'350.-
	<i>rimozioni: recinz. As, tetto, porte, riv. legno, div. parco, panche scacchi</i>	6'300.-
	<i>demolizioni: piazza di giro, muro asilo, scale, archi, muro su casetta e villa</i>	11'600.-
	<i>costruzioni piazza: cordoli, muro Asi, fioriere, scale, gradoni</i>	78'200.-
	<i>costruzioni casetta: muri, ass. tetto, chiusure, tav., muri-solette-pilastrini in C.A.</i>	40'600.-
	<i>assistenza agli impianti</i>	2'050.-
	<i>regie/tank</i>	15'550.-
220.	FINESTRE E PORTE D'INGRESSO	8'660.-
	<i>porte ingresso</i>	3'500.-
	<i>vetrata PT</i>	5'160.-
224.	COPERTURA	22'000.-
	<i>nuovo tetto casetta con nuova ordinatura</i>	22'000.-
	<i>lattoneria</i>	compresa
225.	ISOLAZIONI SPECIALI	1'800.-
	<i>casetta: impermeabilizzazione muro contro-asso</i>	1'800.-
227.	PITTURE ESTERNE	8'250.-
	<i>facciate casetta giardino</i>	8'250.-
230.	IMP. ELETTRICO	59'000.-
	<i>- impianto elettrico (casetta)</i>	2'500.-
	<i>- impianto elettrico (aree esterne)</i>	27'500.-
	<i>- impianto illuminante (fornitura e posa lampade)</i>	29'000.-
240.	IMP. RISCALDAMENTO (sc. elementare-asilo)	23'800.-
	<i>sostituzioni condotte di riscaldamento</i>	23'800.-
	<i>locale disponibile PT: monoblocco interno unico tower</i>	compresa
271.	GESSATORE	16'700.-
	<i>impianto di cantiere</i>	500.-
	<i>cartong. accoppiato pareti e soffitto loc. disponibile PT</i>	6'000.-
	<i>controsoffitto 1.P</i>	1'500.-
	<i>intonaco casetta</i>	8'700.-
272.2	OPERE DA FABBRO	95'350.-
	<i>pareti effetto corten</i>	75'000.-
	<i>recinzioni e cancelletti a rombi 4x4</i>	10'800.-
	<i>ringhiere portico</i>	5'800.-
	<i>f+P 4 vasi corten 80x80</i>	2'250.-
	<i>porte interne</i>	1'500.-
280.	PAVIMENTO	5'300.-
	<i>betoncini casetta PT e 1.P (mq 50)</i>	2'800.-
	<i>piastrelle bagni</i>	2'500.-
285.	PITTURE INTERNE	1'500.-
	<i>- pareti casetta</i>	1'500.-
287.	PULIZIA DELL'EDIFICIO	500.-
421.	GIARDINIERE	21'075.-
	<i>riempimenti, area scacchi ed orto</i>	4'876.-
	<i>piante, arbusti e prato precoltivato</i>	10'500.-
	<i>irrigazione</i>	2'800.-
	<i>mano d'opera</i>	2'900.-
289.	diversi ed imprevisi ca. 10%	78'000.-
291.	ONORARI	163'000.-
	<i>onorario ARCH + DL</i>	157'000.-
	<i>onorario ING</i>	1'000.-
	<i>onorario ING RSVC</i>	5'000.-
	TOTALE	1'030'000.-

S = STIMA +/- 10 %

6. PROCEDURE

Dopo l'approvazione del Consiglio comunale il progetto dovrà essere pubblicato secondo la Legge edilizia, con l'ottenimenmto della licenza edilizia.

Arogno, 13.05.2026

Immorestore SA
Stràda Növa 23
6822 Arogno
info@immorestore.ch

Vögelì Associati
Via Luganetto 4
6962 Lugano-Viganello
voegeli@voegeli-associati.ch

7. DOCUMENTI ALLEGATI

01	PIANI PROGETTO
02	PREVENTIVO GLOBALE

PROGETTO DEFINITIVO (piazza, piazzale, parcheggio)

