Comune di **Cugnasco-Gerra**

Via Locarno 7
6516 Cugnasco
Telefono
091 850 50 30
www.cugnasco-gerra.ch
comune@cugnasco-gerra.ch

Città dell'energia Cugnasco-Gerra
facciamo la nostra parte

Municipio

Cugnasco, 2 settembre 2025

Risoluzione no. 1280 – 01.09.2025

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12

Concessione del credito d'investimento di Fr. 700'000.- per l'allestimento del progetto e del preventivo definitivi concernenti la riqualifica del comparto centrale di Gerra Piano

Commissioni incaricate:

Commissione della gestione

Commissione delle opere pubbliche

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale, il Municipio sottopone alla vostra attenzione la richiesta di un credito d'investimento per l'elaborazione del progetto e del preventivo definitivi relativi alle opere di riqualifica del comparto centrale di Gerra Piano consistenti, in particolare, nella realizzazione di una nuova sede per la scuola dell'infanzia (3 sezioni) con sottostante rifugio di protezione civile e nella sistemazione urbanistica degli spazi pubblici aperti circostanti (piazza, strade comunali e posteggi, giardini pubblici e parco giochi).

1. Premessa e istoriato

La ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche per questo pregiato comparto del nostro Comune è senza dubbio contraddistinta da un lungo e non sempre lineare istoriato. Seppur non ritenendo opportuno ripercorrere nel dettaglio il percorso di questo dossier, è certamente sensato, nell'ottica di comprendere le motivazioni che conducono a questo Messaggio municipale, ricordarne le tappe essenziali.

19 dicembre 2016	Approvazione del **Messaggio municipale no. 3-2016** relativo alla concessione di un credito d'investimento di Fr. 650'000.- per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano.
2 marzo 2018	Apertura del concorso di architettura a procedura libera in due fasi per la riqualifica del comparto centrale di Gerra Piano.
23 novembre 2018	Selezione del progetto vincitore del concorso da parte della Giuria incaricata dell'esame dei progetti.
5-14 dicembre 2018	Esposizione pubblica dei progetti presso la palestra del Centro scolastico comunale.
9 marzo 2021	Licenziamento del **Messaggio municipale no. 97-2021** inerente all'adozione della variante di Piano regolatore concernente il comparto speciale Piazza Gerra, a cui si rimanda per quanto attiene alle motivazioni che hanno condotto allo sviluppo della procedura pianificatoria.
12 aprile 2021	Approvazione del Messaggio in occasione della I Sessione ordinaria 2021 del Consiglio comunale.
26 aprile 2023	Approvazione del Consiglio di Stato, con l'evasione dei ricorsi, della variante di Piano regolatore e del Piano particolareggiato "Piazza Gerra". La decisione cresce definitivamente in giudicato il 21 giugno 2023 permettendo l'entrata in vigore delle nuove disposizioni pianificatorie.
Agosto 2023	Avvio della fase di approfondimento progettuale per l'allestimento della stima dei costi.
Ottobre 2024	Presentazione, dopo alcuni adattamenti e definizioni, della stima dei costi per la definizione dell'importo del credito di progettazione.
Dicembre 2024	Valutazione dell'impatto finanziario delle opere previste (cfr. **Messaggio municipale no. 6-2024** concernente il Piano finanziario 2025-2030 del Comune).

Per l'approfondimento di dettaglio si rimanda ai menzionati Messaggi municipali reperibili sul sito internet del Comune.

2. Motivazione della richiesta di credito

Richiamato il lungo istoriato di questo dossier, si ritiene superfluo in questa fase rimarcare l'importanza di questa opera strategica per il nostro Comune che permetterà, secondo gli auspici già definiti in fase di concorso, il riordino del comparto con la creazione:

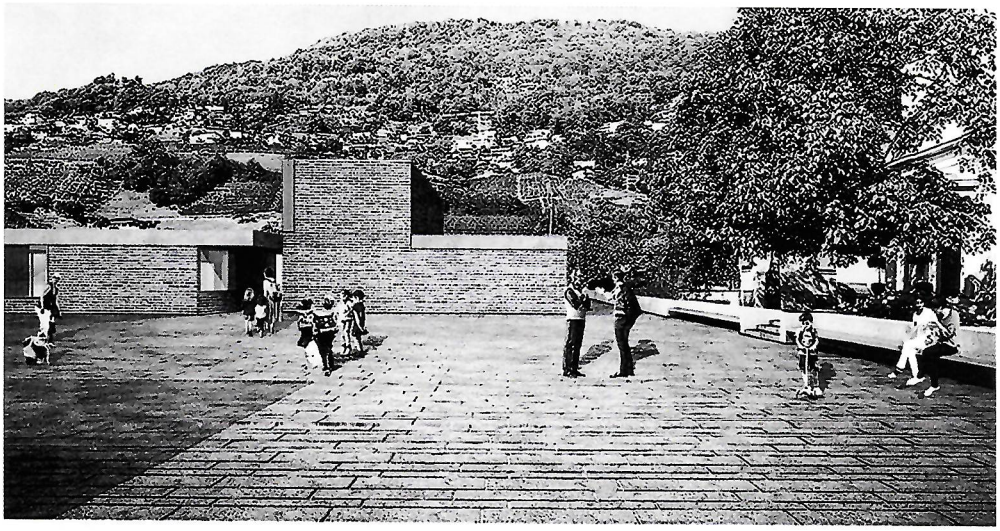
- del nuovo edificio della scuola dell'infanzia e rifugio PCi, con relativi spazi di servizio comunali;
- di una nuova piazza pubblica pedonale con relativi arredi;
- di un nuovo parco giochi pubblico, sistemato e attrezzato per bambini dai 5 ai 10 anni;
- di posteggi per autoveicoli con un numero di stalli sufficiente per coprire tutti i fabbisogni generati dai contenuti esistenti e previsti nell'area di progetto.

Pure superfluo è sottolineare l'auspicio di poter proseguire questo progetto in tempi tutto sommato ristretti affinché si possano realizzare tre nuove sezioni di scuola dell'infanzia moderne e confortevoli ma soprattutto confacenti alle esigenze pedagogico-didattiche dei nostri alunni. Non occorre infatti ricordare che delle tre attuali sedi dislocate sul territorio comunale, in particolare quelle della sezione di Gerra Piano sono ospitate in edifici datati e non più del tutto adeguati agli standard richiesti in materia di edilizia scolastica. La sezione di Via al Parco, ospitata in un edificio prefabbricato, è pure confrontata con un problema di inadeguatezza per quanto attiene allo spazio disponibile in base al numero di allievi iscritti. A questi aspetti, sebbene non inficino la possibilità di continuare a fornire un servizio educativo e pedagogico di qualità, occorre dare una risposta in tempi contenuti.

Il credito d'investimento richiesto permetterà lo sviluppo del progetto che sarà elaborato sulla base della proposta architettonica e urbanistica scaturita dal concorso di progettazione del 2018 e su cui si è pure basato l'allestimento del Piano particolareggiato del comparto. L'affinamento progettuale permetterà pure di definire il preventivo definitivo (+/- 10%) degli oneri di realizzazione previsti per la concretizzazione del progetto. Gli atti definitivi che scaturiranno da questa fase costituiranno la base per l'approvazione finale da parte del Lodevole Consiglio comunale e per la concessione del relativo credito d'investimento per la realizzazione delle opere.

3. Descrizione del progetto

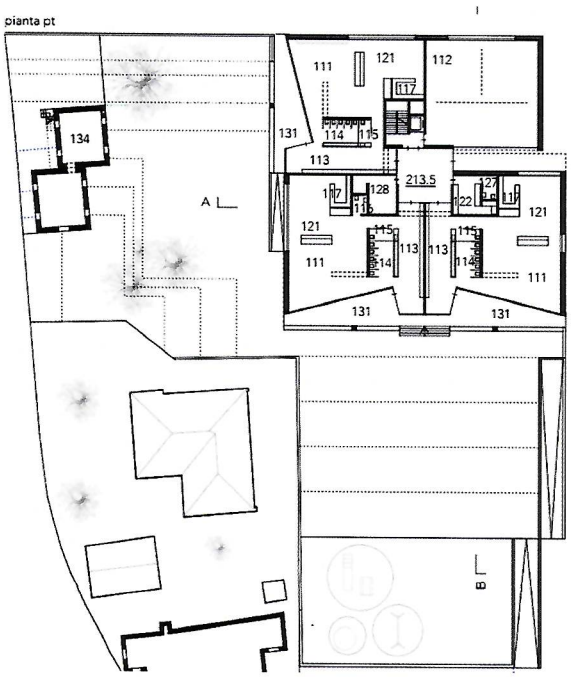
L'obiettivo della proposta architettonica in esame, come già espresso nell'ambito del concorso, è quello di dare alla comunità di Cugnasco-Gerra *un luogo dove ogni tassello costruito è finalizzato alla formazione del vuoto di riferimento: la piazza e gli altri spazi aperti pubblici*. Il vuoto centrale è risultante dalla presenza di due nuovi edifici, la scuola dell'infanzia ed il nuovo fronte porticato esterno, che si dispongono secondo la geometria della chiesa e della casa parrocchiale esistente, limitandosi all'elevazione di un solo livello per far emergere le due preesistenze.



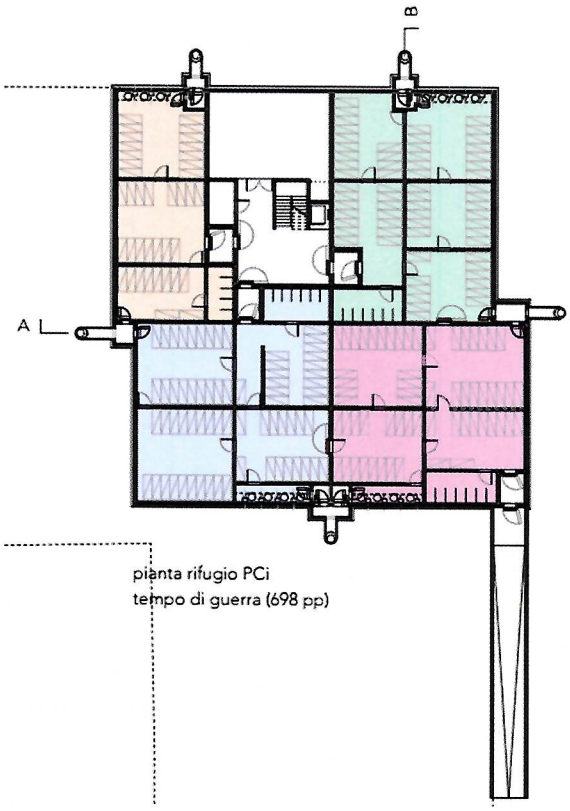
La disposizione dei contenuti articola spazi pubblici ad uso esclusivo pedonale e limitate aree di accesso veicolare. I due flussi non si mescolano se non per funzioni di accesso specifico e limitato.



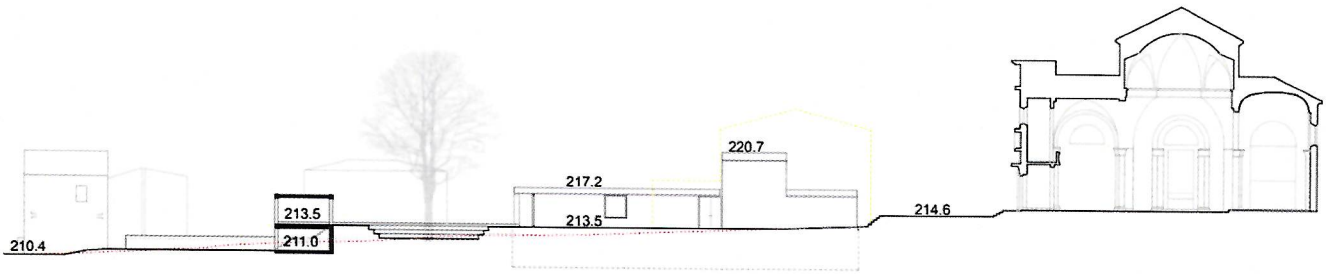
Elemento essenziale della proposta architettonica è appunto la **nuova sede centralizzata della scuola dell'infanzia**, posizionata sullo zoccolo che ospiterà il rifugio pubblico ed organizzata su un unico livello per facilitare lo svolgimento didattico delle lezioni. L'accesso principale all'edificio scolastico avviene dalla piazza, attraverso un porticato coperto che conduce ad un atrio distributivo collettivo che, a sua volta, introduce alle tre sezioni e agli spazi comuni. Le sezioni si sviluppano attorno ad un nucleo centrale dei servizi, dove gli spazi delle attività tranquille hanno un rapporto visivo diretto con il proprio patio coperto, le aree verdi di pertinenza e il giardino comune. Il guardaroba funge da passaggio a questi spazi esterni. Il refettorio è collocato sul perimetro, in diretto collegamento con l'aula, favorendo un suo utilizzo come spazio didattico al di fuori dei momenti del pranzo. La collocazione dell'aula di movimento, vicina all'accesso principale, come pure la sua indipendenza dalle sezioni, ne permette facilmente l'utilizzo quale spazio comunitario al di fuori degli orari scolastici.



Il **rifugio pubblico** sottostante, d'intesa con i competenti servizi della Sezione della protezione della popolazione, è stato dimensionato in funzione dell'ingombro superiore occupato dalla scuola dell'infanzia. Questo permetterà di evitare parti sporgenti senza corrispondenza al piano superiore che, per il raggiungimento degli standard costruttivi richiesti, richiederebbero pareti e solette più spesse con conseguenti maggiori oneri di realizzazione. Il rifugio disporrà di un accesso diretto indipendente da Via Centrale, dimensionato per l'utilizzo con autoveicoli. L'organizzazione e l'accesso del rifugio per scopi civili (utilizzo "in tempo di pace") è possibile indipendentemente dalle funzioni scolastiche. La destinazione d'uso di questi spazi per scopi civili sarà definita in fase di progettazione, in funzione anche degli oneri derivanti dagli interventi necessari per permettere un determinato tipo di utilizzazione.



Un secondo elemento architettonico che permetterà di definire lo spazio pubblico esterno è costituito da un edificio di servizio posizionato sul lato ovest della futura piazza. L'elemento permette di racchiudere lo spazio pubblico ovviando al contempo alla differenza di quota risultante dalla realizzazione "in piano" della nuova piazza pubblica. A livello costruttivo, l'edificio risulterà alquanto essenziale, paragonabile ad una sorta di pergolato coperto, dotato di grandi porzioni aperte per permettere la vista verso il sottostante nucleo di Gerra Piano ed evitare così una cesura visiva tra il paese e la piazza. Al livello superiore (piazza pubblica), il volume risultante potrà fungere da spazio comunitario coperto. Al livello inferiore, lungo Via Centrale, lo spazio risultante potrà essere destinato alla creazione di spazi di servizio e/o magazzini da destinare alle associazioni locali, dotati di accesso indipendente ed in posizione strategica per l'organizzazione di attività e manifestazioni presso la nuova piazza pubblica.



4. Stima dei costi

Gli approfondimenti finora promossi e l'affinamento della proposta architettonica elaborata nell'ambito della procedura di concorso hanno permesso di raccogliere, seppure ancora in forma provvisoria, gli oneri prevedibili per la realizzazione delle opere. La situazione che si prospetta è riportata, a titolo del tutto indicativo, nella tabella seguente:

	Opera	Costo previsto Fr.
	Lavori preparatori (rilievi, preparazione del cantiere, onorari)	228'210.00
	Costruzioni (scavo, costruzione grezza, impianti, finiture, onorari)	6'888'430.00
	Attrezzature di esercizio (impiantistica, onorari)	91'670.00
	Sistemazioni esterne (sistemazione del terreno, opere di arredo, giardini, raccordi alle infrastrutture, onorari)	2'239'490.00
	Costi secondari (tasse, documentazione e modelli, assicurazioni, IVA)	959'141.00
	Arredo (mobilio, attrezzature e apparecchi, inventario, onorari)	577'042.00
=	**TOTALE INVESTIMENTO**	**10'983'983.00**
./.	Sussidio per la realizzazione del rifugio pubblico (ca. 700 posti protetti a Fr. 3'000.- per posto protetto)	-2'100'000.00
./.	Sussidio per le opere di miglioria al rifugio *	-192'338.00
./.	Incentivi energetici (impianto fotovoltaico)	-30'000.00
./.	Contributo cantonale garantito a seguito dell'aggregazione comunale	-1'000'000.00
=	**TOTALE DEDUZIONI**	**-3'322'338.00**
	COSTO FINALE DELL'OPERA	**7'661'645.00**

Nella stima dei costi sono compresi gli onorari degli specialisti di settore per le restanti fasi di realizzazione (procedure d'appalto, progettazione esecutiva, esecuzione e messa in esercizio), stimati complessivamente in Fr. 1'350'398.-, pari al 12.3% dell'investimento complessivo. Non sono invece inclusi eventuali oneri derivanti dalle esigenze di gestione alternativa degli attuali contenuti del comparto. Sotto questo aspetto si pensi ad esempio alla necessità di dislocare, durante l'esecuzione dei lavori, la sezione di scuola dell'infanzia di Piazza del Centro. Questi aspetti sono già stati oggetto di alcune prime riflessioni preliminari che andranno debitamente affinate e valutate in fase di progettazione. L'obiettivo rimarrà naturalmente quello di trovare le soluzioni più confacenti ed al contempo economicamente più - sostenibili per il Comune.

Si consideri inoltre che, secondo le indicazioni fornite dal Consiglio Federale, nel corso del prossimo anno è previsto l'aumento di 0.7% dell'aliquota dell'IVA. La proposta non è ancora entrata in vigore e pertanto, ai fini di questo Messaggio, è stata considerata l'aliquota vigente. Se la modifica dovesse però entrare in vigore, occorrerà tenere conto di un incremento generale dell'onere d'investimento complessivo di ca. Fr. 65'000.-.

A titolo puramente orientativo, per quanto attiene alle conseguenze dell'investimento sulla gestione corrente, applicando un tasso d'interesse dell'1.5% ed i tassi di ammortamento differenziati per parti d'opera secondo le prescrizioni dell'articolo 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC), si può stimare, in grande massima, un impatto annuale sulla gestione corrente nell'ordine di Fr. 400'000.-. A questi oneri finanziari andranno aggiunti quelli derivanti dal presente credito d'investimento (v. successivo capitolo 7) oltre agli oneri d'esercizio delle strutture, la cui entità potrà essere meglio definita in fase di progettazione.

Si tenga presente, come detto, che le indicazioni fornite in questo capitolo sono di carattere prettamente informativo. Oggetto del presente Messaggio è infatti la concessione del credito necessario per affrontare la progettazione definitiva e stabilire con maggiore dettaglio il preventivo degli oneri di realizzazione.

5. Obiettivi della progettazione

Come indicato, scopo di questo Messaggio municipale è quella di poter assegnare allo Studio Canevascini & Corecco Sagl il mandato di progettazione per tutte le parti d'opera contemplate nella loro proposta aggiudicata mediante concorso d'idee. L'assegnazione del mandato permetterà l'esecuzione delle fasi di allestimento del progetto di massima, di allestimento del progetto definitivo e di esecuzione delle procedure di autorizzazione necessarie.

A livello progettuale, il mandato si prefigge di approfondire gli orientamenti architettonici illustrati al capitolo 3, allo scopo di definire nel dettaglio le scelte costruttive, tecniche e dispositive del progetto.

Ciò non avverrà naturalmente ad opera esclusiva dei progettisti incaricati, che si avvarranno della consulenza di specialisti nei vari settori di pertinenza (ingegnere civile, elettrotecnico, ingegnere RCVS, fisico della costruzione, tecnico della protezione antincendio). Questi mandati, il cui onere è già conteggiato nel credito qui richiesto, saranno assegnati conformemente alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) mediante procedura di concorso a invito.

La fase di progettazione permetterà inoltre, come indicato, di approntare le dovute riflessioni ed i necessari approfondimenti riguardo alla gestione dei contenuti del comparto durante la fase di esecuzione dei lavori (una sezione di scuola dell'infanzia, archivio comunale, sale riunioni e spazi di deposito, parco giochi, parcheggi pubblici, piazza di raccolta dei rifiuti, ecc.). Sarà inoltre l'occasione per definire gli orientamenti futuri per quanto attiene all'utilizzo degli spazi pubblici risultanti dall'esecuzione delle opere prospettate.

In particolare per questo scopo, il Municipio è orientato ad attivare, durante la fase di progetto e secondo modalità da definire, il coinvolgimento attivo dei principali portatori di interesse riguardo a quest'opera.

6. Calcolo dei costi e modalità di finanziamento

I costi di progettazione complessivi preventivati sulla base della stima dei costi di costruzione di tutte le parti d'opera previste ammontano a Fr. 661'443.-. L'onorario dei singoli specialisti da coinvolgere in questa fase è così preventivato:

	Descrizione	Fr.	Spese (3%)	IVA (8.1%)	Totale
	Onorario architetto	381'480.00	11'444.00	31'827.00	424'751.00
	Onorario ing. civile	67'937.00	2'038.00	5'668.00	75'643.00
	Onorario ing. RCVS	67'709.00	2'031.00	5'649.00	75'389.00
	Onorario ing. elettrotecnico	25'094.00	753.00	2'094.00	27'940.00
	Onorario fisico costruzione	16'800.00	504.00	1'402.00	18'706.00
	Onorario altri specialisti *	6'750.00	203.00	563.00	7'516.00
=	**TOTALE**	**565'770.00**	**16'793.00**	**47'202.00**	**629'945.00**
+	Sondaggi, perizie, consulenze, ecc. (5%)				31'498.00
=	**TOTALE**				**661'443.00**

(* specialista sicurezza antincendio / perizie geologiche / altre perizie specialistiche)

La ripartizione per parte d'opera è invece la seguente:

	Descrizione	Onorario Fr.
	Sede della scuola dell'infanzia	301'150.00
	Rifugio pubblico	154'353.00
	Edificio di servizio	27'735.00
	Piazza	82'533.00
=	**TOTALE (IVA esclusa)**	**565'771.00**
+	Spese (3%)	16'972.00
+	IVA 8.1%	47'202.00
=	**TOTALE (IVA inclusa)**	**629'945.00**
+	Sondaggi, perizie, consulenze, ecc. (5%)	31'498.00
=	**TOTALE (IVA inclusa)**	**661'443.00**

In aggiunta a questo onere vanno considerate le spese per l'allestimento degli atti e per l'esecuzione delle procedure di appalto dei mandati specialistici, quantificati in ca. Fr. 30'000.-.

A fronte di queste considerazioni, al Lodevole Consiglio comunale è pertanto richiesto lo stanziamento di un credito d'investimento globale di **Fr. 700'000.-**.

7. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Gli oneri annuali, per interesse e ammortamento, a carico della gestione corrente del Comune sull'investimento in questione sono i seguenti:

Onere	Valore d'investimento	Costo annuo Fr.
Interesse 1.5%	700'000.00	10'500.00
Ammortamento 10%	700'000.00	70'000.00
TOTALE		**80'500.00**

Si ricorda che il tasso di ammortamento è definito in base alle prescrizioni dell'articolo 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC). Il medesimo articolo stabilisce inoltre che la durata di ammortamento per spese di pianificazione è prescritta in **10 anni**.

8. Procedure successive e tempistiche

In ordine temporale, le prossime procedure previste per l'avanzamento di questo importante dossier sono le seguenti:

- allestimento degli atti ed esecuzione delle procedure d'appalto per l'assegnazione dei mandati agli specialisti. Questi saranno aggiudicati mediante procedura a invito (articolo 7 cpv. 2 LCPubb). *Orizzonte temporale: novembre 2025-gennaio 2026;*

- allestimento del progetto e del preventivo definitivi, coinvolgimento dei principali portatori di interesse, esami e verifiche preliminari da parte delle competenze istanze cantonali, procedure di richiesta delle sovvenzioni disponibili, approvazione del Municipio ed allestimento del Messaggio municipale all'attenzione del Consiglio comunale.
  Orizzonte temporale: gennaio-ottobre 2026;
- approvazione del progetto e del preventivo definitivi da parte del Consiglio comunale e stanziamento del relativo credito d'investimento per la realizzazione delle opere.
  Orizzonte temporale: dicembre 2026;
- procedure autorizzative (domanda di costruzione).
  Orizzonte temporale: gennaio-aprile 2027;
- allestimento dei piani esecutivi e degli atti d'appalto per l'apertura dei concorsi secondo la LCPubb per l'aggiudicazione delle opere principali (impresario, elettricista, idraulico e impiantistica). Le successive procedure avverranno in prosieguo di esecuzione dei lavori.
  Orizzonte temporale: aprile-dicembre 2027;

L'inizio dei lavori è prevedibile per l'inizio del 2028. Questa previsione temporale fa ovviamente astrazione dal prolungarsi dei tempi legati ad eventuali domande di referendum o ricorsi che dovessero insediarsi nell'ambito delle diverse procedure amministrative ancora da affrontare: nell'ambito della concessione del credito di realizzazione (ricorso e referendum), della concessione della licenza edilizia (ricorso) oppure delle procedure di appalto (ricorso).

9. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione delle opere pubbliche per le questioni di carattere tecnico (articolo 23 del Regolamento organico comunale – ROC) ed alla Commissione della gestione per gli aspetti di carattere finanziario (articolo 181 della Legge organica comunale – LOC e 21a ROC).

Collisione d'interesse: nessun Consigliere comunale si trova in una situazione di collisione d'interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione dei punti 1 e 2 del seguente dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale, pari ad almeno 13 voti favorevoli. Per il restante punto 3 è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (9) dei membri del Consiglio comunale (articolo 61 cpv. 1 LOC).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al diritto di referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

Visto quanto precede, il Municipio formula al Lodevole Consiglio comunale la seguente

PROPOSTA DI DECISIONE

1. **Al Municipio è concesso il credito d'investimento di Fr. 700'000.- per l'allestimento del progetto e del preventivo definitivi concernenti la riqualifica del comparto centrale di Gerra Piano.**
2. **Gli oneri sono caricati nel conto degli investimenti del Comune, ripartiti tra i seguenti servizi:**
   a. **Servizio Immobili amministrativi, conto no. 5290.010;**
   b. **Servizio Protezione civile, conto no. 5290.011;**
   c. **Servizio Scuola dell'infanzia, conto no. 5290.012;**
   d. **Servizio Strade comunali, conto no. 5290.013.**
3. **Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2026.**

PER IL MUNICIPIO

LA VICE SINDACA | IL SEGRETARIO

Caterina Calzascia | Luca Foletta

COMUNE DI CUGNASCO-GERRA

Documentazione allegata:

1. Piani di concorso
2. Volumi e superfici SIA 416
3. Suddivisione dei costi di progettazione

1. Piani di concorso "Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"

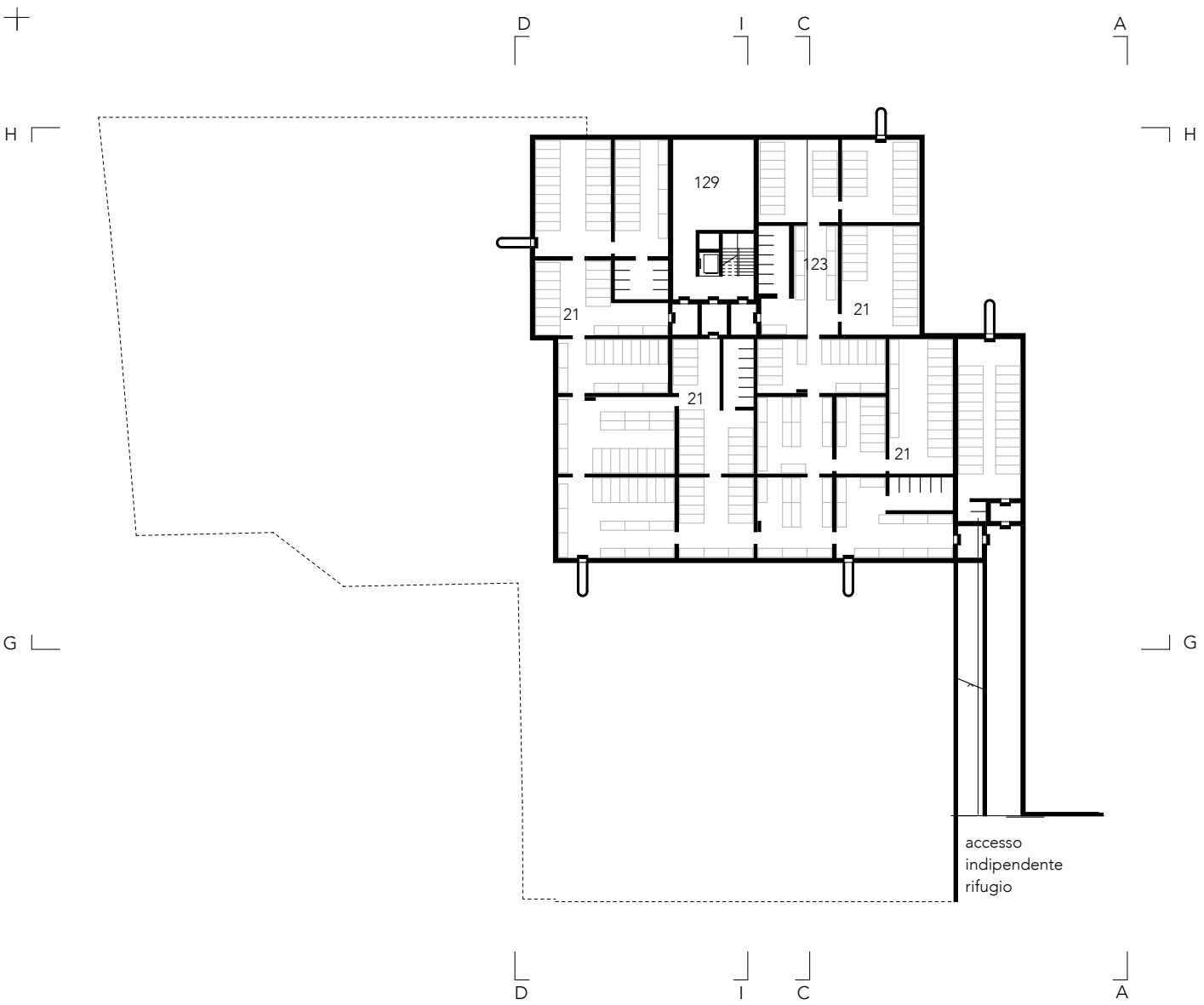
Legenda

Scuola dell'infanzia

111 attività tranquille
112 aula movimento
113 atrio guardaroba
114 cure igieniche
115/6 servizi igienici
117 deposito interno
121 refezione
122 office refezione
123 deposito sede
124 locale docenti
125 ufficio
126 sostegno pedagogico
127 servizio igienico
128 locali pulizie
129 locali tecnici
131 esterno coperto
132 area verde della sezione
133 area gioco esterna
134 deposito esterno

Altri spazi

21 rifugio PCi



1.3 Pianta piano interrato 1:500

1. Piani di concorso "Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"

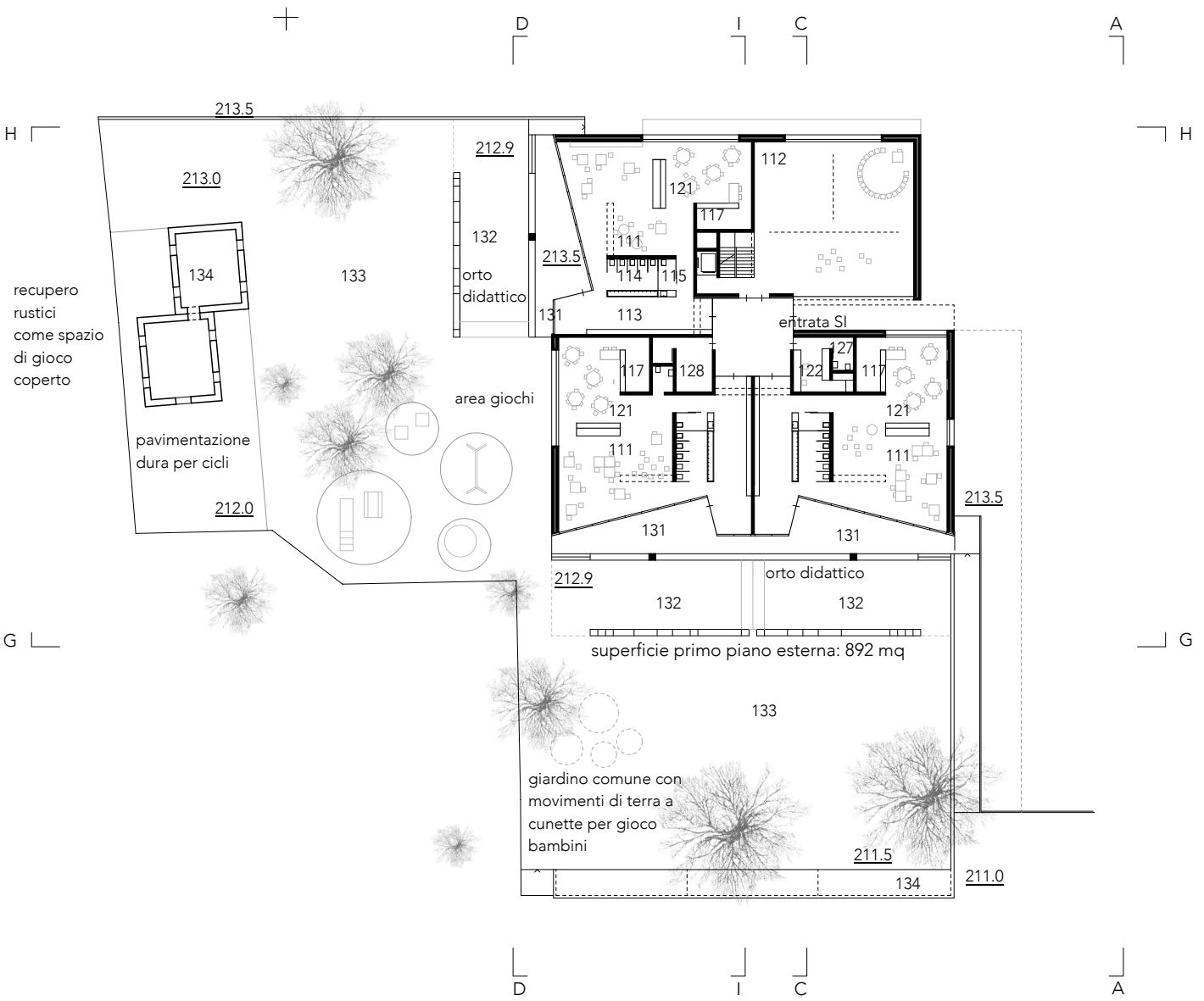
Legenda

Scuola dell'infanzia

111 attività tranquille
112 aula movimento
113 atrio guardaroba
114 cure igieniche
115/6 servizi igienici
117 deposito interno
121 refezione
122 office refezione
123 deposito sede
124 locale docenti
125 ufficio
126 sostegno pedagogico
127 servizio igienico
128 locali pulizie
129 locali tecnici
131 esterno coperto
132 area verde della sezione
133 area gioco esterna
134 deposito esterno

Altri spazi

21 rifugio PCi



1.3 Pianta piano terra 1:500

1. Piani di concorso "Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"

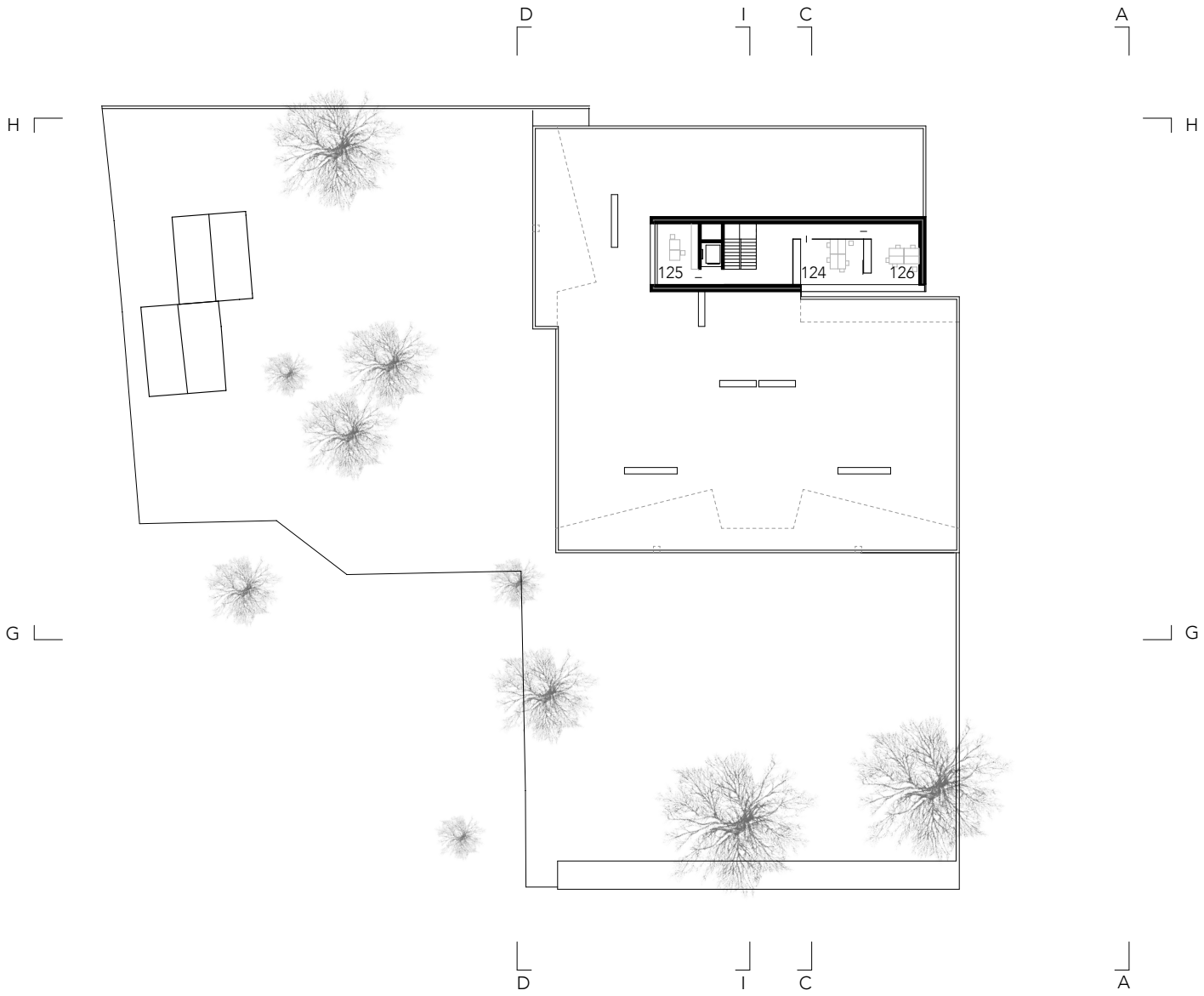
Legenda

Scuola dell'infanzia

111 attività tranquille
112 aula movimento
113 atrio guardaroba
114 cure igieniche
115/6 servizi igienici
117 deposito interno
121 refezione
122 office refezione
123 deposito sede
124 locale docenti
125 ufficio
126 sostegno pedagogico
127 servizio igienico
128 locali pulizie
129 locali tecnici
131 esterno coperto
132 area verde della sezione
133 area gioco esterna
134 deposito esterno

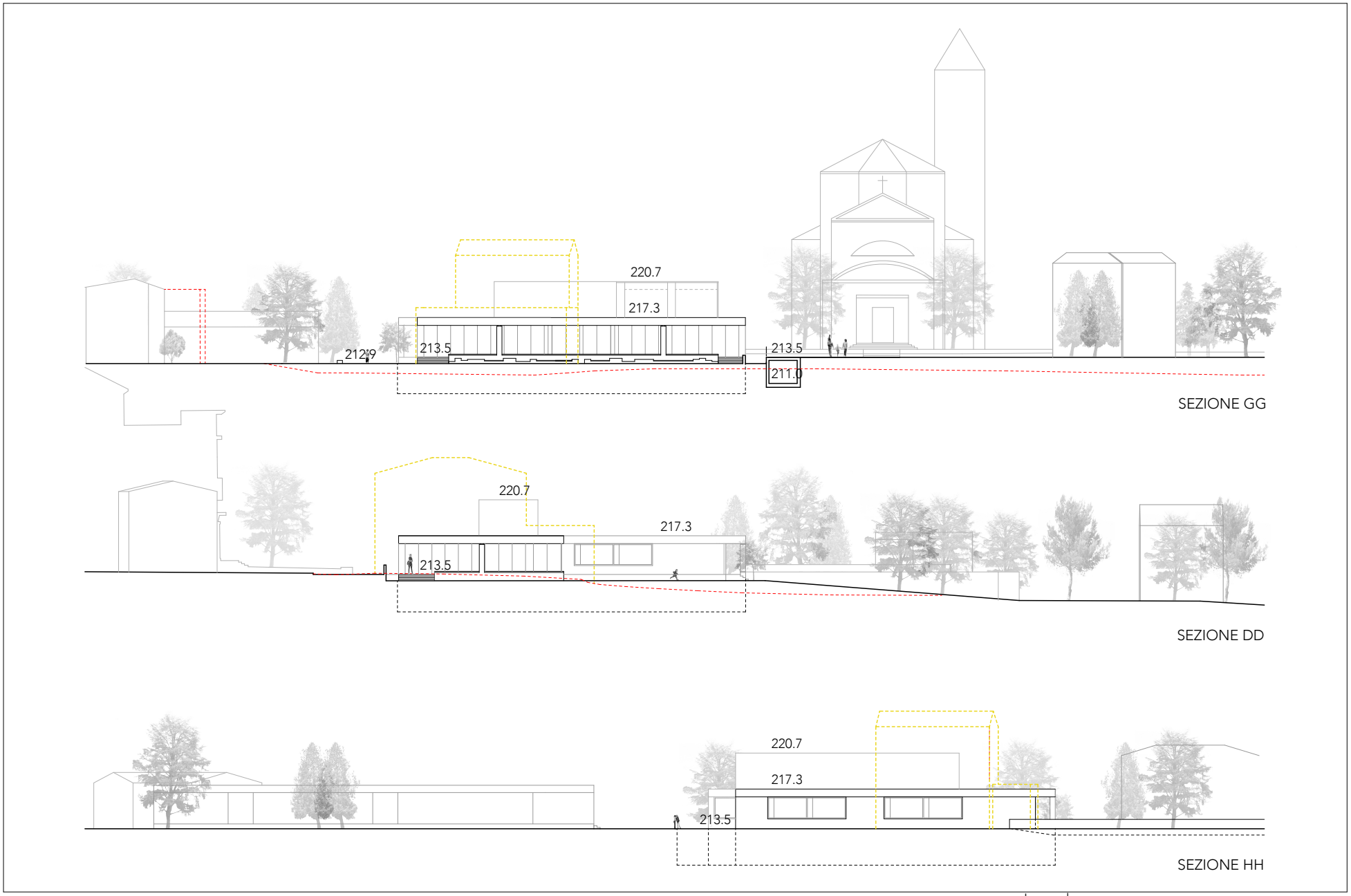
Altri spazi

21 rifugio PCi



1.3 Pianta primo piano (piano tetto) 1:500

1. Piani di concorso "Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"



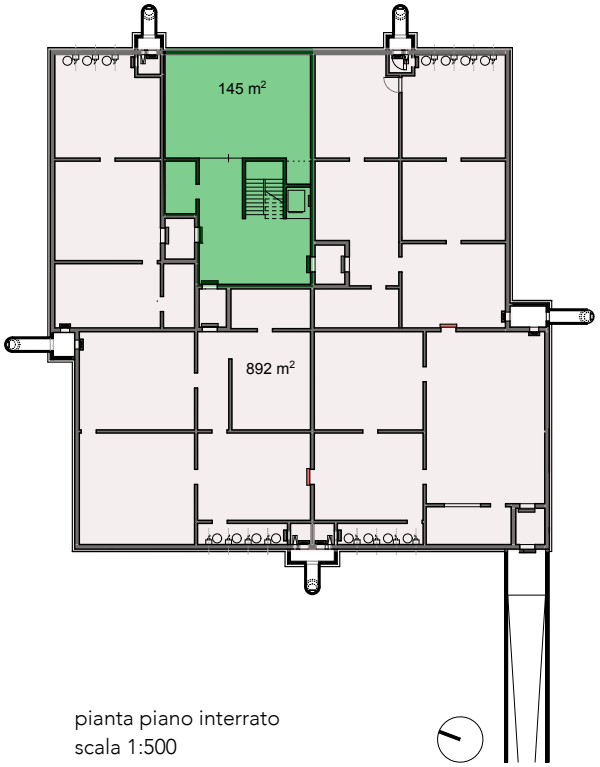
1.3 Sezioni GG, DD, HH 1:500

1. Piani di concorso "Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"

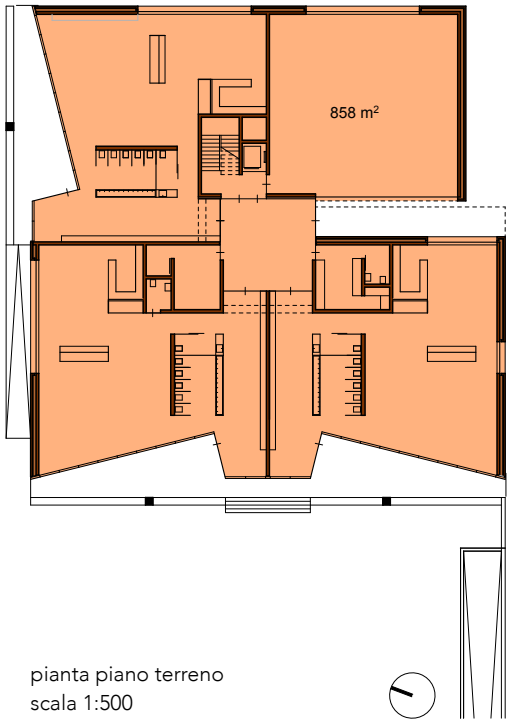


1.4 Immagine esterna

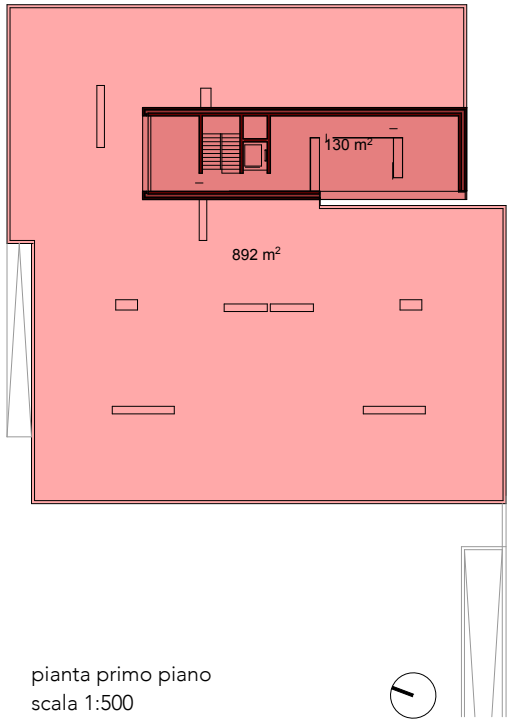
3. Volumi e superfici SIA 416



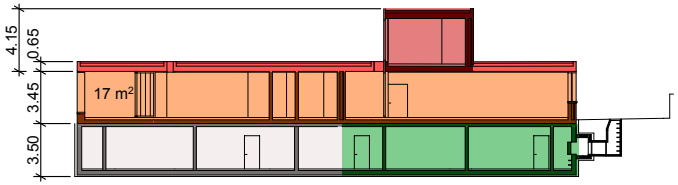
pianta piano interrato
scala 1:500



pianta piano terreno
scala 1:500



pianta primo piano
scala 1:500



sezione trasversale
scala 1:500

LEGENDA

superficie interna primo piano: 130 mq	h 4.15 m	V: 540 mc
superficie esterna primo piano: 892 mq	h 0.65 m	V: 578 mc
superficie interna piano terra: 858 mq	h 3.45 m	V: 2'961 mc
superficie piano interrato SI: 145 mq	h 3.50 m	V: 507 mc
superficie piano interrato rifugio: 892 mq	h 3.50 m	V: 3'122 mc

V totale SI
4'586 mc

- V: 540 mc
- V: 578 mc
- V: 2'961 mc
- V: 507 mc

V totale rifugio PCi
3'122 mc

- V: 3'122 mc

V totale SI + rifugio PCi
7'708 mc

- V: 540 mc
- V: 578 mc
- V: 2'961 mc
- V: 507 mc
- V: 3'122 mc

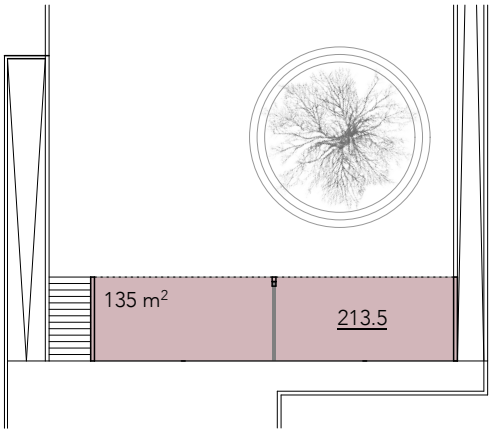
3.1 Volumi e superfici SI / Rifugio PCi

3. Volumi e superfici SIA 416

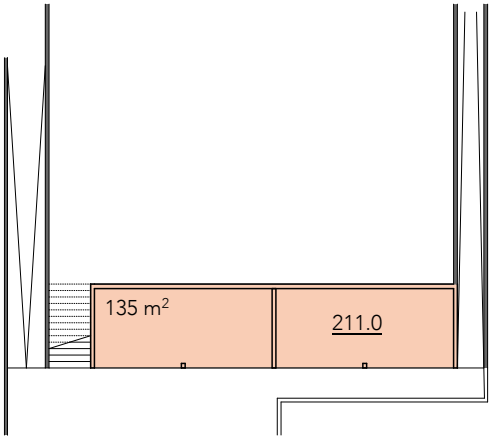
V edificio di servizio
743 mc

superficie totale piano seminterrato: 135 mq — h 2.75 m — V: 371.3 mc

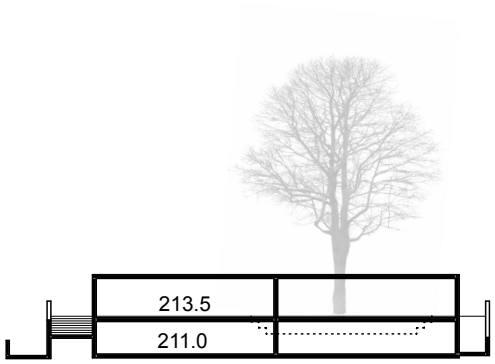
superficie totale piano terra: 135 mq — h 2.75 m — V: 371.3 mc



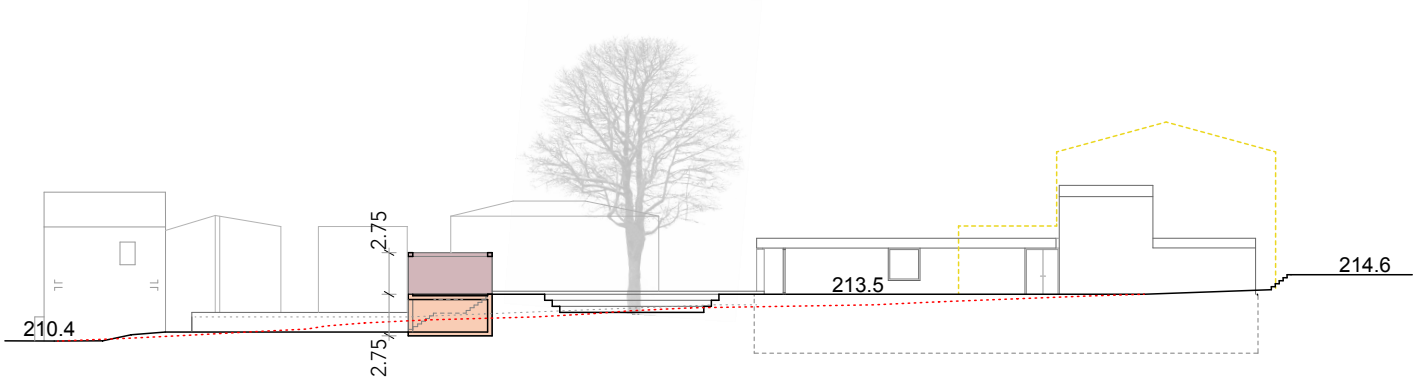
pianta piano seminterrato
scala 1:500



pianta piano terreno
scala 1:500



sezione trasversale
scala 1:500



SEZIONE LONGITUDINALE SULLA PIAZZA 1:500

3.2 Volumi e superfici edificio di servizio

canevascini & corecco
architetti ETH FAS SIA
via besso 42a
6900 lugano

185 RIQUALIFICA COMPARTO CENTRALE, COMUNE DI CUGNASCO - GERRA

9 SI, rifugio Pci (opere di miglioria incluse), edificio di servizio, piazza, posteggi pubblici e arredo

24.03.25

SUDDIVISIONE DEI COSTI DI PROGETTAZIONE PER PARTI D'OPERA
SECONDO STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI COSTRUZIONE +/- 15% DEL 04.10.24 (AGGIORNAMENTO)

A costi di progettazione

			SI			**Rifugio Pci**			**Ed. servizio**			**Piazza**	
	onorari	100.0%	quota parte	costo	100.0%	quota parte	costo	100.0%	quota parte	costo	100.0%	quota parte	costo
4.31	progetto di massima	148'071.-	53.2%	78'816.-	148'071.-	27.3%	40'397.-	148'071.-	4.9%	7'259.-	148'071.-	14.6%	21'600.-
4.32	progetto definitivo	370'559.-	53.2%	197'242.-	370'559.-	27.3%	101'095.-	370'559.-	4.9%	18'166.-	370'559.-	14.6%	54'056.-
4.33	procedura di autorizzazione	47'140.-	53.2%	25'092.-	47'140.-	27.3%	12'861.-	47'140.-	4.9%	2'311.-	47'140.-	14.6%	6'877.-
	totale	565'770.-		301'150.-	565'770.-		154'353.-	565'770.-		27'735.-	565'770.-		82'533.-
	spese	16'973.-	3.0%	9'034.-	16'973.-	3.0%	4'631.-	16'973.-	3.0%	832.-	16'973.-	3.0%	2'476.-
	totale	582'743.-		310'184.-	582'743.-		158'983.-	582'743.-		28'567.-	582'743.-		85'009.-
	IVA	47'202.-	8.1%	25'125.-		8.1%	12'878.-	47'202.-	8.1%	2'314.-	47'202.-	8.1%	6'886.-
	totale netto	**629'946.-**		335'309.-			171'861.-	629'946.-		30'881.-	629'946.-		91'894.-
	costi di progettazione		**335'309.-**			**171'861.-**			**30'881.-**			**91'894.-**	**629'946.-**
	sondaggi, perizie, consulenze, ecc.	5.0%											31'497.-
	totale netto												**661'443.-**