

Comune di **Cugnasco-Gerra**

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



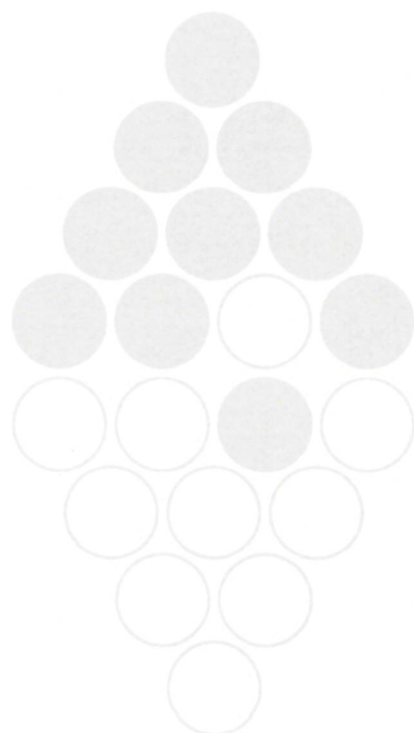
Municipio

Cugnasco, 26 agosto 2025

Risoluzione no. 1258 – 25.08.2025

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 14

Concessione del credito d'investimento di Fr. 200'000.- per l'esecuzione di interventi di risanamento e sistemazione esterni presso la sede amministrativa del Comune di Cugnasco-Gerra



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 da destinare all'esecuzione dei seguenti interventi di sistemazione e rinnovamento esterni presso la sede amministrativa del Comune:

1. risanamento delle gronde e sostituzione dei canali di gronda con relativi pluviali;
2. risanamento puntuale degli intonaci di facciata e ritinteggio completo delle facciate esterne;
3. ritinteggio dei serramenti esterni, delle persiane e delle inferriate.

1. Motivazione e descrizione degli interventi

L'edificio della casa comunale è stato acquisito nel 2007 dopo un lungo periodo di trattative e con l'obiettivo di insediare la sede amministrativa del nuovo Comune di Cugnasco-Gerra a seguito dell'aggregazione. Lo stabile è stato quindi oggetto di una prima serie di interventi, principalmente interni, per l'adeguamento degli spazi dalla precedente alla nuova destinazione. Negli anni successivi sono poi stati operati vari interventi puntuali, in particolare per la sistemazione dell'impermeabilizzazione del tetto piano (2014), per l'installazione dei condizionatori e la sostituzione dell'impianto di produzione del calore (2015/2016) e per la sistemazione di un problema riscontrato nell'impianto di smaltimento delle acque (2022).

L'intervento proposto in questa sede si concentra invece sulla parte esterna dell'edificio ed è essenzialmente di carattere conservativo. Le prospettate opere da lattoniere e copritetto si prefiggono lo scopo di ripristinare il sistema di convogliamento delle acque piovane per scongiurare il rischio di potenziali infiltrazioni d'acqua all'interno dello stabile e contenere il degradamento delle facciate. L'attuale apparato di grondaie e pluviali è infatti attualmente degradato a tal punto da compromettere l'evacuazione delle acque meteoriche. Per il risanamento si prevede quindi la completa sostituzione delle grondaie e dei pluviali, il rinnovamento della listonatura delle tegole della parte sporgente del tetto ed il ritinteggio del sottovista ligneo della gronda sporgente.

Gli altri interventi in facciata (risanamento degli intonaci e ritinteggio delle facciate, dei serramenti, delle persiane e delle inferriate) assumono invece una funzione, oltre che conservativa, anche estetica, allo scopo di riconferire al principale stabile amministrativo del Comune un aspetto decoroso e degno della sua funzione. Oltre a questo aspetto, la sua posizione centrale, prossima alla zona del nucleo tradizionale, e l'adiacenza all'Oratorio della S. Maria delle Grazie giustificano ulteriormente l'intervento.

Concretamente, si prevede di intervenire tramite il ripristino puntuale degli intonaci in corrispondenza di crepe e scrostamenti ed il ritinteggio completo di tutte le facciate intonacate. Le persiane esistenti, applicate alle aperture del primo piano dello stabile, saranno oggetto di semplice restauro conservativo (riparazione e carteggiatura) e ritinteggio. La scelta dei colori, vista appunto l'adiacenza al nucleo e all'oratorio, bene culturale di importanza cantonale, sarà discussa e concordata con le rispettive istanze cantonali (Ufficio della natura e del paesaggio ed Ufficio dei beni culturali). Verosimilmente, la selezione avverrà sulla base delle carte cromatiche regionali contenute nelle linee guida cantonali relative all'uso dei colori negli insediamenti tradizionali ¹.

Va infine rimarcato che il Municipio, nell'ambito delle valutazioni preliminari relative ai lavori da effettuare, ha pure approfondito la possibilità e l'opportunità di operare un intervento più incisivo, orientato pure al risanamento energetico dell'edificio. Tenuto tuttavia conto degli orientamenti e strategie future per quanto attiene alla destinazione dei sedimi pubblici ed al recupero infrastrutturale degli edifici ed avuto riguardo dell'incidenza finanziaria di questo tipo di interventi, l'Esecutivo ha in questa fase optato per una soluzione più conservativa.

¹ Link: https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/biodiversita_natura_paesaggio/documenti/La-cultura-e-luso-del-colore-nel-canton-ticino.pdf

2. Preventivo delle opere

Il preventivo dei costi, per le varie realizzazioni previste, è così riassunto:

No.	Descrizione	Investimento lordo Fr.
1.	Installazioni di cantiere, ponteggi	24'800.00
2.	Risanamento degli intonaci di facciata	28'800.00
3.	Opere da lattoniere	18'100.00
4.	Opere da copritetto	16'300.00
5.	Opere da pittore	69'700.00
6.	Lavori accessori	9'300.00
=	TOTALE INTERVENTI (IVA esclusa)	167'000.00
+	Diversi e imprevisti (10%)	16'700.00
=	TOTALE (IVA esclusa)	183'700.00
+	IVA 8.1%	14'879.70
=	TOTALE LORDO (IVA inclusa)	198'579.70

Per il preventivo di dettaglio si rimanda agli allegati del presente Messaggio municipale. L'intervento non può beneficiare di sussidi o di altri tipi di partecipazione finanziaria e non soggiace al prelievo dei contributi di miglioria.

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. 1'286.-.

In base al preventivo e tenuto conto delle precedenti considerazioni, al Lodevole Consiglio comunale è pertanto richiesto lo stanziamento di un credito d'investimento globale di **Fr. 200'000.-**.

3. Relazione con il piano finanziario

Le opere oggetto del presente Messaggio municipale sono state considerate nel piano finanziario 2025-2030 (cfr. Messaggio municipale no. 6 del 28 ottobre 2024) con una previsione d'investimento, nell'anno 2025, di Fr. 210'000.-. Il minor costo è da ricondurre agli affinamenti progettuali operati successivamente. Con l'aggiornamento del Piano finanziario che sarà effettuato contestualmente all'allestimento del preventivo 2026, la previsione d'investimento sarà aggiornata di conseguenza.

4. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

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

Onere	Valore d'investimento	Costo annuo Fr.
Interesse 1.5%	200'000.00	3'000.00
Ammortamento 3%	200'000.00	6'000.00
TOTALE		9'000.00

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 utilizzo per questo genere di infrastrutture è prescritta in **33 anni**.

5. Piani e tempi di realizzazione

In caso di approvazione del Messaggio, si prevede di iniziare i lavori nel corso della prossima primavera 2026. La durata dei lavori è stimata in ca. 6 settimane. L'esecuzione non pregiudicherà in alcun modo l'attività dell'Amministrazione comunale.

6. 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. 200'000.- per l'esecuzione degli interventi di risanamento e sistemazione esterni presso la sede amministrativa del Comune di Cugnasco-Gerra
2. Gli oneri sono caricati nel conto degli investimenti del Comune, Dicastero Amministrazione generale, Servizio Immobili amministrativi, conto no. 5040.001.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2026.

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Michele Dedini

IL SEGRETARIO

Luca Foletta



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Preventivo di dettaglio

Facciate ovest e sud:



Facciata sud



Facciate ovest e nord



Facciate est e nord



Facciate est e nord



W:\Amministrazione\Immobili\Casa Comunale Cugnasco-Via Locarno\2023_risanamento facciate e gronde tetto\dok facciate\Rapporto fotografico facciate trattate_19.08.2025.docx

Portico d'ingresso:

distacco parziale dell'intonaco, aloni nella pavimentazione, tappeti logori, telai scoloriti dei serramenti esterni



Facciata ovest: distacco parziale dell'intonaco, fessurazioni nell'intonaco, tinteggio deteriorato



Angolo nord-ovest: fessurazioni nell'intonaco, tinteggio deteriorato, telai scoloriti dei serramenti esterni



Facciata nord, zona spogliatoio operai:

fessurazioni nell'intonaco, tinteggio deteriorato, telai scoloriti dei serramenti esterni



Facciata ovest: fessurazioni nell'intonaco, tinteggio facciata e gelosie deteriorato



Facciata ovest: distacco parziale dell'intonaco, fessurazioni nell'intonaco, tinteggio deteriorato



Facciata ovest: distacco parziale dell'intonaco, fessurazioni nell'intonaco, tinteggio deteriorato



Facciata sud:
distacco parziale dell'intonaco, fessurazioni nell'intonaco, tinteggio facciata e serramenti deteriorato

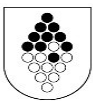


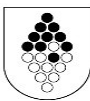
Facciata sud: canale di gronda bucato, dilavamento del sottogronda



Facciata est: canale di gronda squarciato



	Comune di Cugnasco-Gerra				
	Sostituzione canali di gronda e ritinteggio facciate della Casa comunale				
	Parte d'opera A = parte d'edificio con tetto a falde				
	Parte d'opera B = parte d'edificio con tetto piano				
opera	descrizione posizione	parte	unità	preventivo	totale
1	Ponteggi di facciata				
	installazione di cantiere	A+B	gl	CHF 3'900	
	ponteggi di facciata, h > m 8,00	A	gl	CHF 17'900	
	ponteggi di facciata, h < m 4,00	B	gl	CHF 3'000	
					CHF 24'800
2	Risanamento intonaci di facciata				
	installazione di cantiere, protezioni, smaltimento rifiuti speciali	A+B	gl	CHF 7'800	
	controllo e riparazione superfici, trattamenti preliminari	A	gl	CHF 5'800	
		B	gl	CHF 5'800	
	rasatura intonaco di facciata	B	gl	CHF 9'400	
					CHF 28'800
3	Opere da lattoniere				
	lavori preliminari, rimozioni	A	gl	CHF 4'600	
	canali di gronda e pluviali	A	gl	CHF 9'100	
	lamiere, converse, risvolti e raccordi	A	gl	CHF 4'400	
					CHF 18'100
4	Opere da copritetto				
	rimozioni:				
	lavori preliminari, innalzamento materiali	A	gl	CHF 2'000	
	rimozioni, da sgomberare in discarica	A	gl	CHF 1'500	
	rimozioni, da riutilizzare	A	gl	CHF 2'500	
	ripristino di finali di gronda e di frontone	A	gl	CHF 700	
					CHF 6'700
	ricostruzioni:				
	gronde, frontoni e compluvi, trattamento superfici	A	gl	CHF 4'300	
	ripristino listonatura e tegole	A	gl	CHF 2'300	
	copertura di lamiera ondulata	A	gl	CHF 3'000	
					CHF 9'600
5	Opere da pittore esterne				
	lavori preliminari, campioni, protezioni	A+B		CHF 4'400	
	preparazione facciate, sottogronda, gelosie, griglie	A	gl	CHF 11'700	
	preparazione facciate	B	gl	CHF 11'500	
	tinteggiatura facciate	A	gl	CHF 12'600	
		B	gl	CHF 13'200	
	tinteggiatura telai dei serramenti esterni	A	gl	CHF 3'000	
		B	gl	CHF 5'000	
	tinteggiatura gelosie	A	gl	CHF 700	
	tinteggiatura sottogronda tetto a falde	A	gl	CHF 6'000	
	tinteggiatura ferratine, griglie e simili	A	gl	CHF 600	
		B	gl	CHF 1'000	
					CHF 69'700
				totale parziale	CHF 157'700

	Comune di Cugnasco-Gerra				
	Sostituzione canali di gronda e ritinteggio facciate della Casa comunale				
	Parte d'opera A = parte d'edificio con tetto a falde				
	Parte d'opera B = parte d'edificio con tetto piano				
opera	descrizione posizione	parte	unità	preventivo	totale
				riporto	CHF 157'700
6	Lavori accessori				
	smontaggio e rimontaggio del condensatore di un climatizzatore	A	gl	CHF 600	
	smontaggio e rimontaggio del condensatore di tre climatizzatori	B	gl	CHF 1'800	
	smontaggio e rimontaggio di lampade	B	gl	CHF 600	
	smontaggio e rimontaggio albo comunale	A	gl	CHF 500	
	smontaggio e rimontaggio stazione ricarica auto	B	gl	CHF 1'000	
	noleggio trabatello x facciate O + S	B	gl	CHF 2'000	
	scavo e ricomposizione terreno non pavimentato alla base delle facciate	A+B	gl	CHF 1'800	
	pulizia serramenti a fine lavori	A+B	gl	CHF 1'000	
					CHF 9'300
				TOTALE INTERVENTI IVA ESCLUSA	CHF 167'000
7	Diversi e imprevisti				
	circa 10% della spesa di preventivo			CHF 16'700	
					CHF 16'700
				TOTALE IVA ESCLUSA	CHF 183'700