



Municipio

Messaggio Municipale n. 046/2025

**Stanziamiento di un credito di CHF
102'100.00 per la manutenzione
straordinaria delle due baracche ubicate
sulla part. no. 321 RFD Collina d'Oro-
Gentilino**

Risoluzione Municipale
n. 1241 / 2025
31 marzo 2025

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio, ci preghiamo sottoporvi la richiesta dell'approvazione di un credito di CHF 102'100.00, necessario per effettuare la manutenzione straordinaria di due edifici in legno situati sulla particella no. 321 RFD Collina d'Oro-Gentilino.

Premessa

L'ex comune di Gentilino ha acquistato all'inizio degli anni 2000 la particella no. 321 RFD Collina d'Oro-Gentilino, di proprietà dell'esercito Svizzero. Si tratta di una particella con una superficie complessiva di 873 m², su cui sono presenti due edifici in legno: un edificio principale di 201 m² che si sviluppa su due piani e, un edificio secondario di 73 m² su un piano, ambedue, utilizzati quali depositi.

Il carattere della loro destinazione non è mutato nel tempo e, ancora oggi, queste due costruzioni in legno, sono sfruttate quali depositi per il materiale e l'attrezzatura utilizzata dai servizi esterni comunali. Questi edifici hanno ricevuto solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria e, con il trascorrere degli anni, si sono ora presentate problematiche più serie che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. In particolare, è necessario procedere al rifacimento delle coperture dei tetti a due falde che, oltre a problemi alla struttura, presentano alcune infiltrazioni d'acqua.

Il fondo in discussione è situato fuori dall'area edificabile (zona senza destinazione specifica) e pertanto, è possibile attuare degli interventi limitati al solo mantenimento delle strutture esistenti, in ossequio alle disposizioni di legge vigenti. In più, esso è confinante a monte con un'area boschiva (distanza dal bosco 10.00 ml) ed a valle con la strada cantonale (distanza dall'asse stradale 10.00 ml). Vista la particolare situazione pianificatoria, è chiaramente nostra intenzione limitare i lavori allo stretto necessario, nell'ottica, comunque, di mantenere le costruzioni in legno nelle condizioni ideali di conservazione, considerata l'importanza di poter ancora disporre di questi spazi quali rimesse. Rimesse che hanno pure accolto parte del materiale che prima era collocato presso l'edificio che ospiterà la futura casa dell'arte.



Fig. 1: ortofoto fmn 321 RFD



Fig. 2: edificio primario /edificio secondario

L'area esterna viene anch'essa utilizzata per il deposito, soprattutto, del legname che viene lavorato dai selvicoltori comunali e rimpiegato nella costruzione di: parapetti, gradini, tavoli e panchine, fioriere, ecc. Con il presente messaggio municipale si richiede il credito necessario per eseguire alcuni interventi di manutenzione straordinaria, opere per cui non si può far fronte con i conti ordinari.

Strutture esistenti

I due edifici esistenti sono costituiti da una struttura portante in legno, appoggiati ad una soletta in calcestruzzo armato e chiusi ai lati da pareti formate da tavole in legno massicce trattate ad incastro. L'orditura dei tetti freddi a due falde è costituita da capriate e travi di colmo, dove appoggiano i correntini in legno, un sottotetto in perline di larice, una listellatura e controlistellatura. La copertura dei tetti è formata da tegole in laterizio per l'edificio principale e da lastre in ardesia per l'edificio secondario. Lo smaltimento delle acque meteoriche viene garantito tramite i canali di gronda ed i pluviali in lamiera zincata.

Negli edifici è presente la corrente elettrica e l'illuminazione ed il fondo, è completamente chiuso tramite una recinzione metallica.



Fig. 4: PT edificio principale



Fig. 5: 1P edificio principale

Progetto d'intervento

I lavori principali sono finalizzati al risanamento dei due tetti degli edifici esistenti. Per eseguire questi lavori, sarà necessario installare un ponteggio per rimuovere: la copertura formata da tegole in laterizio (edificio principale) e lastre in ardesia (edificio secondario), la listonatura e contro-listonatura e tutte le opere di lattoneria. Dopodiché, si procederà al controllo generale della carpenteria esistente, al rifacimento della listellatura, delle mantovane, dei frontoni, alla posa delle nuove lastre in fibro-cemento, all'esecuzione delle opere di lattoneria (lista porta canale, canali di gronda, pluviali, ecc.). È prevista anche la sostituzione di alcune tavole in legno massicce delle pareti perimetrali.

La carpenteria in legno esistente sarà trattata e riverniciata e sono previsti alcuni puntuali interventi di riparazione che saranno effettuati tramite il personale dei servizi esterni comunali. Come detto, quanto previsto è il minimo indispensabile per permettere di mantenere gli stabili in buone condizioni di manutenzione.

Preventivo e finanziamento

Il credito necessario per l'esecuzione dell'opera ammonta complessivamente a CHF 102'100.00 (IVA inclusa). Nel presente capitolo, si riporta il riepilogo del preventivo di spesa elaborato dall'Ufficio tecnico comunale che prevede un'attendibilità del preventivo pari a +/- 10% (Norma SIA 103).

Ricapitolazione costi:

Edificio principale		
. lavori preparatori	CHF	10'675.00
. demolizione / smontaggio	CHF	10'275.00
. opere da carpentiere	CHF	4'085.00
. opere da copri-tetto	CHF	20'100.00
. opere da lattoniere	CHF	6'500.00
<hr/>		
Totale parz. 1	CHF	51'635.00
Edificio secondario:		
. lavori preparatori	CHF	6'875.00
. demolizione / smontaggio	CHF	5'640.00
. opere da carpentiere	CHF	4'200.00
. opere da copri-tetto	CHF	13'435.00
. opere da lattoniere	CHF	4'000.00
<hr/>		
Totale parz. 2	CHF	34'150.00
Totale parz. 1 e 2	CHF	85'785.00



Imprevisti e regie	CHF	8'578.50
Totale lordo	CHF	94'363.50
IVA 8.1%	CHF	7'643.45
Totale netto complessivo	CHF	102'006.95
Arrotondamento per eccesso	CHF	93.05
Totale complessivo investimento	CHF	102'100.00

Incidenza sulla gestione corrente

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Costo del capitale: tasso d'interesse 2% calcolato sul totale del credito al netto di eventuali sussidi.

Ammortamento: le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni (Rgfcc) e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

L'ammortamento viene così definito:

✓ costruzioni edili tasso del 3.0% corrispondente a 33 anni di utilizzo.

La base legale per il calcolo dell'ammortamento è data dall'art. 165 LOC in relazione con l'art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni. Tali norme dispongono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene. In applicazione alle nuove disposizioni normative e dai principi fissati dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento avviene secondo la tabella acclusa al messaggio (allegato "A"). Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

Costi e programma di realizzazione

L'inizio dei lavori è previsto al più presto possibile, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure vigenti (procedura edilizia, crescita in giudicato della decisione del CC, appalti e relative aggiudicazioni secondo la Legge sulle commesse pubbliche).

Commissioni

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni/Legislativa	Piano regolatore
•	•		

Il Municipio e l'Ufficio tecnico sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Dispositivo

Per tutti i motivi sopra esposti, il Municipio invita codesto Lodevole Consiglio Comunale a voler:

r i s o l v e r e:

1. È concesso un credito di CHF 102'100.00 (IVA inclusa) per la manutenzione straordinaria delle due baracche ubicate sulla part. no. 321 RFD Collina d'Oro-Gentilino, di proprietà del comune di Collina d'Oro.
2. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo di spesa febbraio 2025).
3. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
4. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti, sostanza amministrativa, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.



5. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito quadro decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco
Andrea Bernardazzi

La Vicesegretaria:
Tatiana Balmelli-Lucchini

Allegato: tabella incidenza "A"

MM 046/2025 - 2024-2028 Stanziamento di un credito di CHF 102'100.00 per la manutenzione straordinaria delle due baracche ubicate sulla part. no. 321 RFD Collina d'Oro-Gentilino

Indicenza sulla gestione corrente:

				nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
Opere del genio civile						
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	2.0%	su	CHF 102'100.00	CHF 2'042.00	CHF 2'042.00	CHF 2'042.00
2. Costi assicurativi						
- assicurazione immobiliare	1.0 ‰	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	1.0%	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	3.0%	su	CHF 102'100.00	CHF 3'093.95	CHF 3'093.95	CHF 3'093.95
TOTALE - Altre opere del genio civile				CHF 5'135.95	CHF 5'135.95	CHF 5'135.95
Mobilio e Installazioni						
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	2.0%	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
2. Costi assicurativi						
- assicurazione mobili	0.5 ‰	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	1.0%	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	10.0%	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
TOTALE Mobilio e Installazioni				CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
TOTALE GENERALE				CHF 5'135.95	CHF 5'135.95	CHF 5'135.95

Commenti :

- 1) Costi di capitale calcolati sulla base del tasso ipotecario di riferimento (comprensivo di un 0.50% di maggiorazione)
- 2) Costi di assicurazioni calcolati sulla base dei premi previsti dall'attuale copertura assicurativa
- 3) Costi di manutenzioni calcolati a partire dalla scadenza del periodo usuale di garanzia
- 4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento minimi previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità per il nuovo piano contabile MCA2