



Comune  
di Collina d'Oro

# Messaggio municipale

---

n.061/2022

---

**Stanziamiento di un credito di Fr. 1'553'000.00  
(IVA compresa) per la ristrutturazione dell'edificio  
esistente destinato ad accogliere la casa dell'Arte  
di Collina d'Oro**

---

Risoluzione municipale  
n. 1082/2022  
24 ottobre 2022



Città dell'energia

Collina d'Oro  
risplende di energia

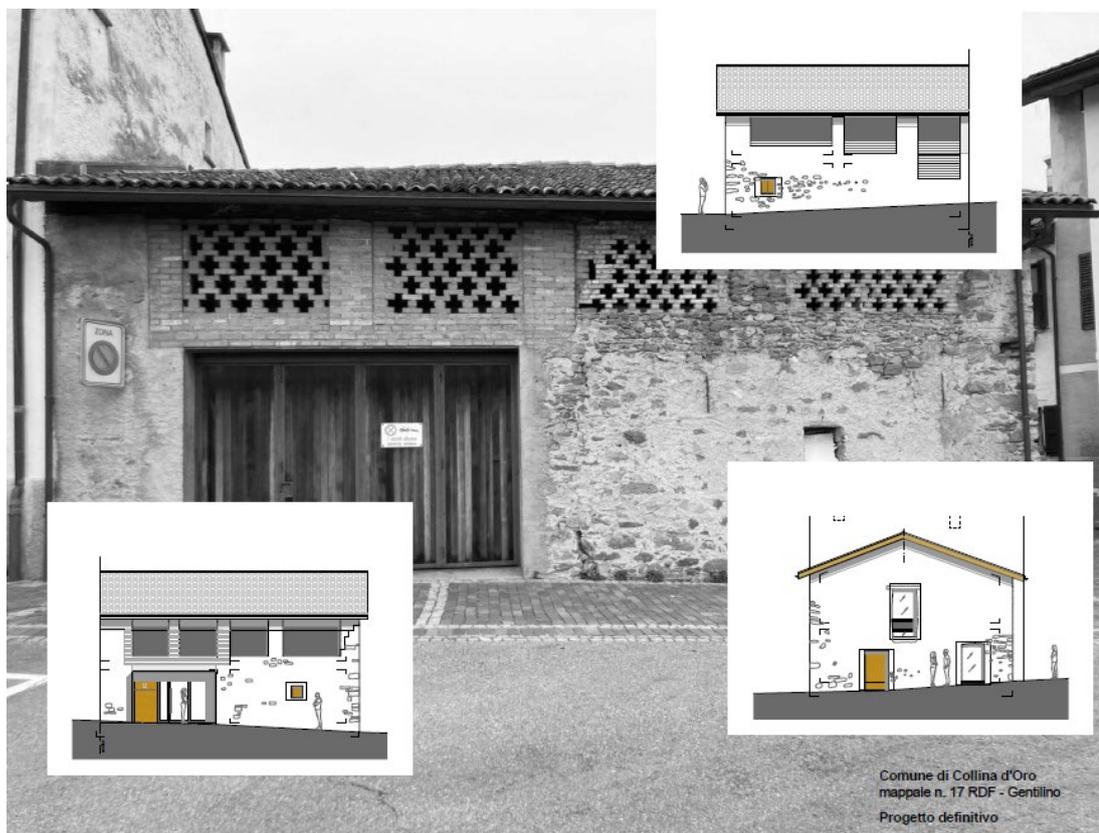
Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario alla ristrutturazione dell'edificio esistente ubicato sulla particella no. 17 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), di proprietà del Comune che accoglierà la casa dell'arte di Collina d'Oro.

### **Premessa**

Sono molti anni che si discute per trovare una degna collocazione alle opere d'arte di proprietà del Comune di Collina d'Oro (collezioni Huf e Balart) e della Fondazione Gunter Böhmer, che sono attualmente depositate presso i locali della casa ex Albisetti a Barca, di proprietà del Comune.

Il Municipio, fatte le dovute valutazioni e tenendo conto della perizia allestita da due professioniste per quantificare gli spazi necessari ad effettuare una corretta archiviazione delle opere d'arte, ha conferito all'arch. Orsola Zannier di Gentilino di allestire il progetto definitivo per il recupero edilizio dell'edificio esistente che si trova sulla particella n. 17 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), sulla scorta del MM 020/2021 approvato dal Consiglio Comunale.



**Fig. 1:** progetto definitivo "casa dell'Arte", Gentilino

Il recupero edilizio di quest'edificio permetterà di ricavare gli spazi necessari non solo all'esigenza di conservare correttamente le collezioni giacenti nei nostri fondi artistici, ma anche a quella di valorizzarle e renderle accessibili ai nostri cittadini e ai turisti.

Lo spazio espositivo disporrà d'altronde d'installazioni tecniche studiate in modo d'adattarsi a varie forme di eventi espositivi e si presterà anche ad accogliere le opere d'altri artisti ed ospitare riunioni o eventi diversi.

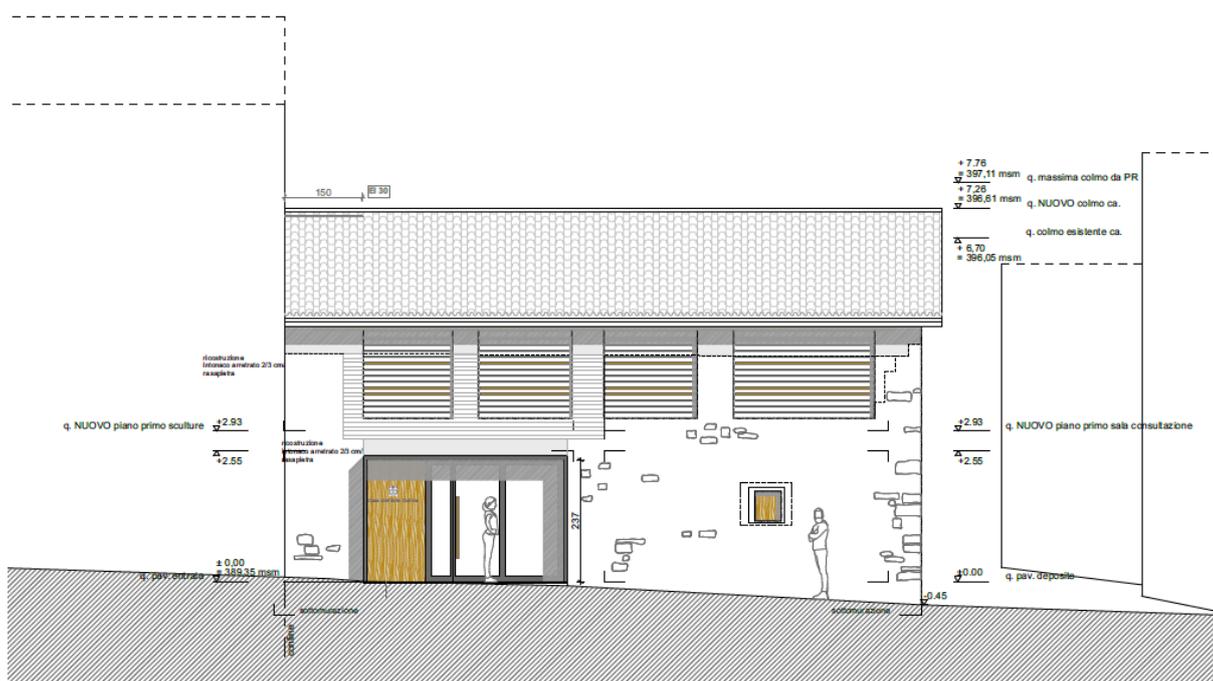
## Progetto definitivo

Il progetto definitivo prevede una puntuale ristrutturazione dell'edificio esistente senza stravolgerne le peculiarità, dove si è cercato di ottimizzare gli spazi interni destinati ad accogliere tutte le opere d'arte di proprietà del Comune di Collina d'Oro.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) per una superficie utile lorda complessiva di circa 228 metri quadrati (mq).

Nel dettaglio, il piano terra è interamente destinato ad accogliere i necessari spazi di deposito, di magazzino e impianti tecnici, tutti collegati tra di loro. Invece, il primo piano è stato lasciato molto aperto: da un lato dell'edificio si trova il deposito per le sculture trattato come una galleria aperta e, dall'altro lato, si trova la grande sala consultazione, con la libreria di studio e le griglie espositive, in un susseguirsi di spazi. Gli spazi sono stati progettati per essere facilmente accessibili anche alle persone disabili.

L'edificio esistente è stato complessivamente rialzato perimetralmente di circa 56 cm e ciò, ha comportato la necessità di rielaborare i contenuti delle facciate. In particolare, le aperture presenti nelle facciate sud e nord situati al primo piano che servivano, in origine, a chiudere e ventilare gli spazi destinati al ricovero del fieno, sono stati chiusi inserendo degli elementi in legno orizzontali collocati all'esterno rispetto ai nuovi serramenti. Le facciate risultano ben calibrate e la loro espressione architettonica si relaziona convenientemente con il costruito locale.



**Fig. 2:** Facciata sud "casa dell'Arte", Gentilino

## Impiantistica

In accordo con le autorità cantonali, viste le esigue dimensioni dell'edificio e la sua destinazione principale a deposito, si è deciso di procedere con la progettazione di un edificio di alta ottimizzazione energetica, ma non classificabile come Minergie. L'edificio sarà riscaldato attraverso un riscaldamento a sonda geotermica collocata all'esterno, ma molto vicina all'edificio e nelle vicinanze della pavimentazione pregiata esistente.

Il sistema di riscaldamento consentirà di essere utilizzato anche con la funzione inversa di raffrescamento.

L'edificio sarà poi dotato di un sistema di deumidificazione e leggera ventilazione, garantendo il mantenimento delle ideali condizioni di conservazione delle opere. Non si tratta del convenzionale monoblocco di ventilazione, normalmente presente negli edifici Minergie, ma servirà a garantire un determinato ricambio d'aria, in un edificio non costantemente utilizzato.

Sul tetto a falde dell'edificio è prevista la posa di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica (potenza 4'800 Wp circa 5 Kw), sebbene il funzionamento dell'edificio non comporti importanti consumi di energia elettrica. Sia dal profilo tecnico che estetico il suo inserimento si integra in maniera corretta nel contesto del nucleo.

È anche prevista l'installazione di un adeguato impianto di allarme, composto da contatti alle finestre, rilevatori volumetrici, e telecamera in posizione strategica. Allo stesso scopo, nonostante le esigue dimensioni dell'edificio, si è deciso di dotarlo di un sistema di rilevamento antincendio che sarà collegato alla centrale d'allarme dei pompieri.

### **Preventivo e finanziamento**

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2020/2024, allestito dal Municipio.

Il credito necessario per l'esecuzione dell'opera ammonta complessivamente a Fr. 1'553'000.00 (IVA inclusa). Nel presente capitolo, si riporta il riepilogo finale del preventivo di spesa elaborato per il progetto riguardante la ristrutturazione dell'edificio esistente sulla particella no. 17 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino).

Il preventivo dei costi di costruzione, per la realizzazione delle opere di progetto, è stato allestito in forma dettagliata secondo le disposizioni normalizzate del CPN e suddiviso in parti d'opera. La quantificazione dei costi è stata elaborata in base alla normativa SIA 103, che per la sua progettazione definitiva prevede un'attendibilità del preventivo pari a +/- 10%. Si precisa inoltre che gli onorari comprendono le fasi progettuali del progetto di massima alla liquidazione finale e sono stati calcolati secondo le indicazioni contenute nella norma SIA 103 e inclusi nelle rispettive parti d'opera.

#### **Costi di costruzione:**

|                                    |            |                     |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| Lavori preparatori                 | Fr.        | 84'000.00           |
| Costruzione edificio               | Fr.        | 440'500.00          |
| Impianti elettrici                 | Fr.        | 97'500.00           |
| Impianto RVC                       | Fr.        | 80'300.00           |
| Impianto sanitario                 | Fr.        | 14'800.00           |
| Impianto di trasporto              | Fr.        | 36'500.00           |
| Opere di finitura                  | Fr.        | 274'500.00          |
| Lavori esterni                     | Fr.        | 17'500.00           |
| <b>Totale importo parz.1 lordo</b> | <b>Fr.</b> | <b>1'045'600.00</b> |

#### **Onorari:**

|                                     |            |                   |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| Architetto                          | Fr.        | 130'000.00        |
| direzione lavori                    | Fr.        | 70'000.00         |
| ingegnere civile                    | Fr.        | 18'500.00         |
| ingegnere elettrotecnico            | Fr.        | 38'000.00         |
| ingegnere RCV                       | Fr.        | 28'000.00         |
| fisico della costruzione            | Fr.        | 5'000.00          |
| ingegnere sicurezza antincendio     | Fr.        | 1'500.00          |
| perizia amianto                     | Fr.        | 500.00            |
| geometra                            | Fr.        | 1'500.00          |
| <b>Totale importo parz. 2 lordo</b> | <b>Fr.</b> | <b>293'000.00</b> |

|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| Costi secondari                                     | Fr.        | 27'000.00           |
| assicurazione                                       | Fr.        | 3'000.00            |
| imprevisti e regie                                  | Fr.        | 73'000.00           |
| <b>Totale importo parz. 3 lordo</b>                 | <b>Fr.</b> | <b>103'000.00</b>   |
| <b>Totale importo lordo 1, 2 e 3</b>                | <b>Fr.</b> | <b>1'441'600.00</b> |
| IVA 7.7%  | Fr.        | 111'003.20          |
| <b>Totale importo netto (IVA inclusa)</b>           | <b>Fr.</b> | <b>1'552'603.20</b> |
| Arrotondamento                                      | Fr.        | 396.80              |
| <b>Totale importo netto arrotondato per eccesso</b> | <b>Fr.</b> | <b>1'553'000.00</b> |

### **Incidenza sulla gestione corrente**

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

Costo del capitale: tasso d'interesse 3% calcolato sul totale del credito al netto di eventuali sussidi.

Ammortamento: il credito di cui al presente Messaggio è legato alla realizzazione di un intervento configurabile come "costruzione edile" ai sensi del Regolamento sulla gestione finanziaria e la contabilità dei Comuni (art. 17 RGFCC). L'ammortamento viene così definito:

- parte edile                                      tasso del 2,5%                                      corrispondente a 33 anni di utilizzo;
- parte mobili ed attrezzature              tasso del 7,5%                                      corrispondente a 15 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. Il manuale di contabilità e gestione finanziaria per i comuni ticinesi prevede per gli investimenti misti comprendenti beni soggetti ad una durata di utilizzo diversa, la suddivisione deve essere effettuata applicando una differente durata di vita e, in un caso come quello in esame, va suddiviso in:

- ✓ stabile (compresi impianti elettrici, di riscaldamento, lift, ecc.);
- ✓ mobilio e macchinari (mobili, computer, impianti di telecomunicazione, ecc.).

In applicazione alle nuove disposizioni normative e dei 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.

### **Sussidio**

L'opera in oggetto non beneficia di sussidi.

### **Programma di realizzazione**

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

La durata complessiva dei lavori è stimata in circa 14 mesi.

### Commissioni

Il presente messaggio è demandato per competenza:

| Edilizia | Gestione | Petizioni | Piano regolatore |
|----------|----------|-----------|------------------|
| •        | •        |           |                  |

L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

### Conclusione

Il Municipio è convinto della necessità di dare finalmente una collocazione alle opere d'arte di proprietà del Comune di Collina d'Oro e della Fondazione Gunter Böhmer e rimanendo a disposizione per fornire, in sede di discussione, tutte le necessarie informazioni che riterrete utili chiedere, invita codesto Onorando Consiglio comunale a voler

#### risolvere:

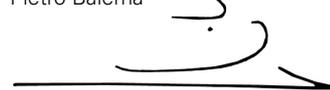
1. Sono approvati il progetto definitivo, la relazione tecnica ed il preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio esistente ubicato sulla particella no. 17 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), di proprietà del Comune che accoglierà la casa dell'Arte di Collina d'Oro.
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 1'553'000.00 (IVA inclusa) per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio esistente ubicato sulla particella no. 17 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), di proprietà del Comune che accoglierà la casa dell'Arte di Collina d'Oro.
3. Il credito (preventivo ottobre 2022) sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei costi applicabile per la tipologia dei lavori.
4. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
5. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.
6. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

#### Per il Municipio

il Sindaco:  
Andrea Bernardazzi

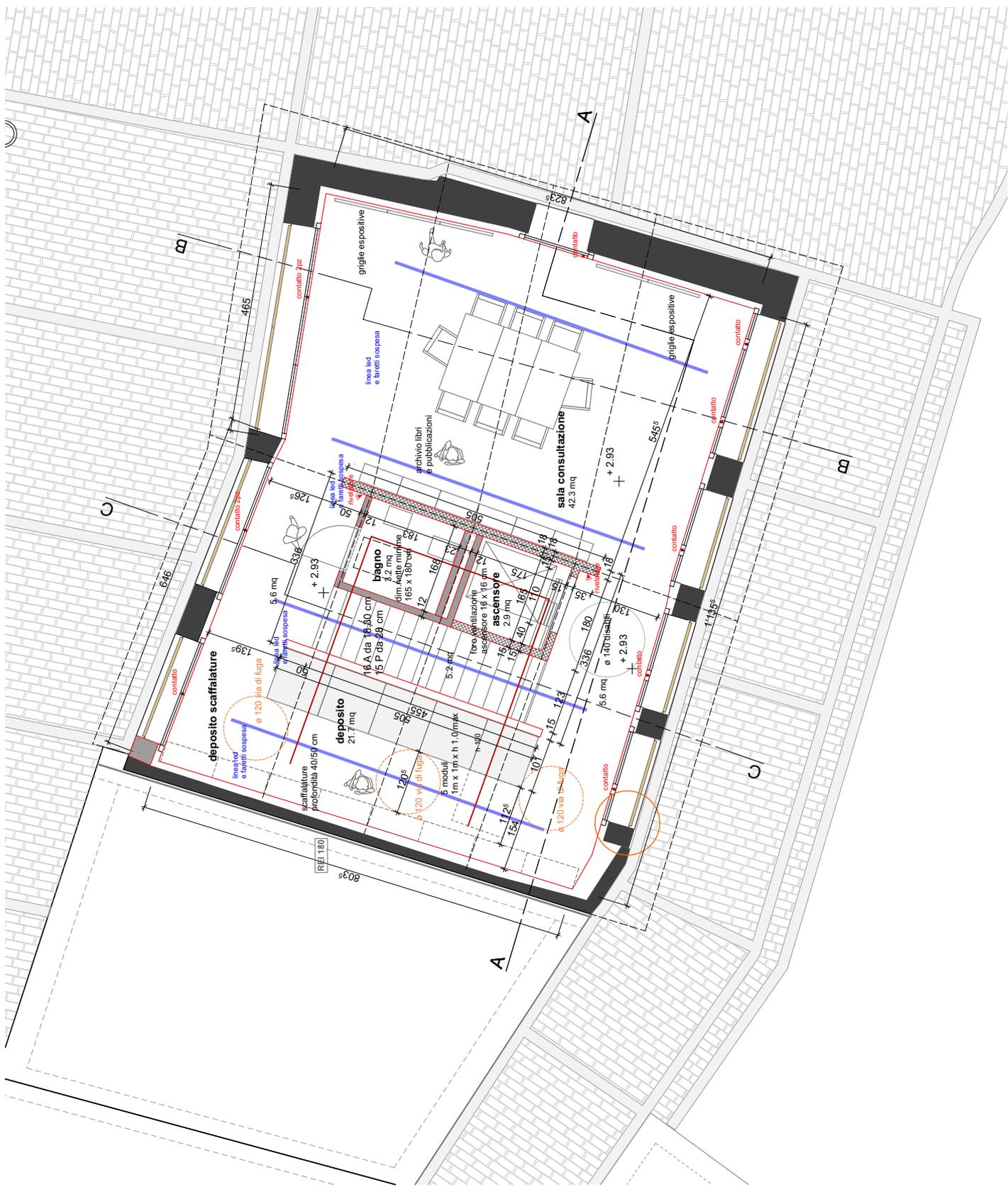



il Segretario:  
Pietro Balerna

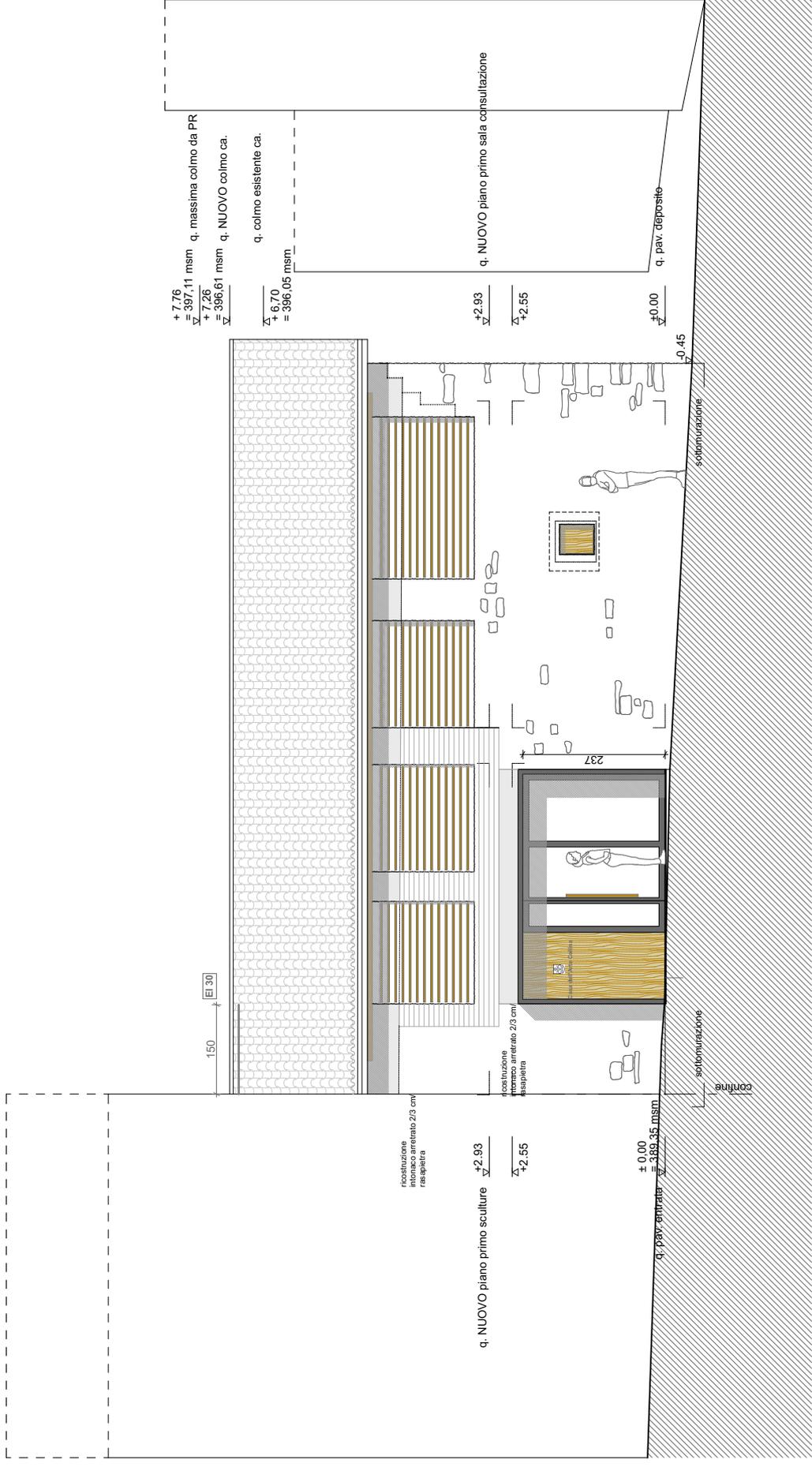


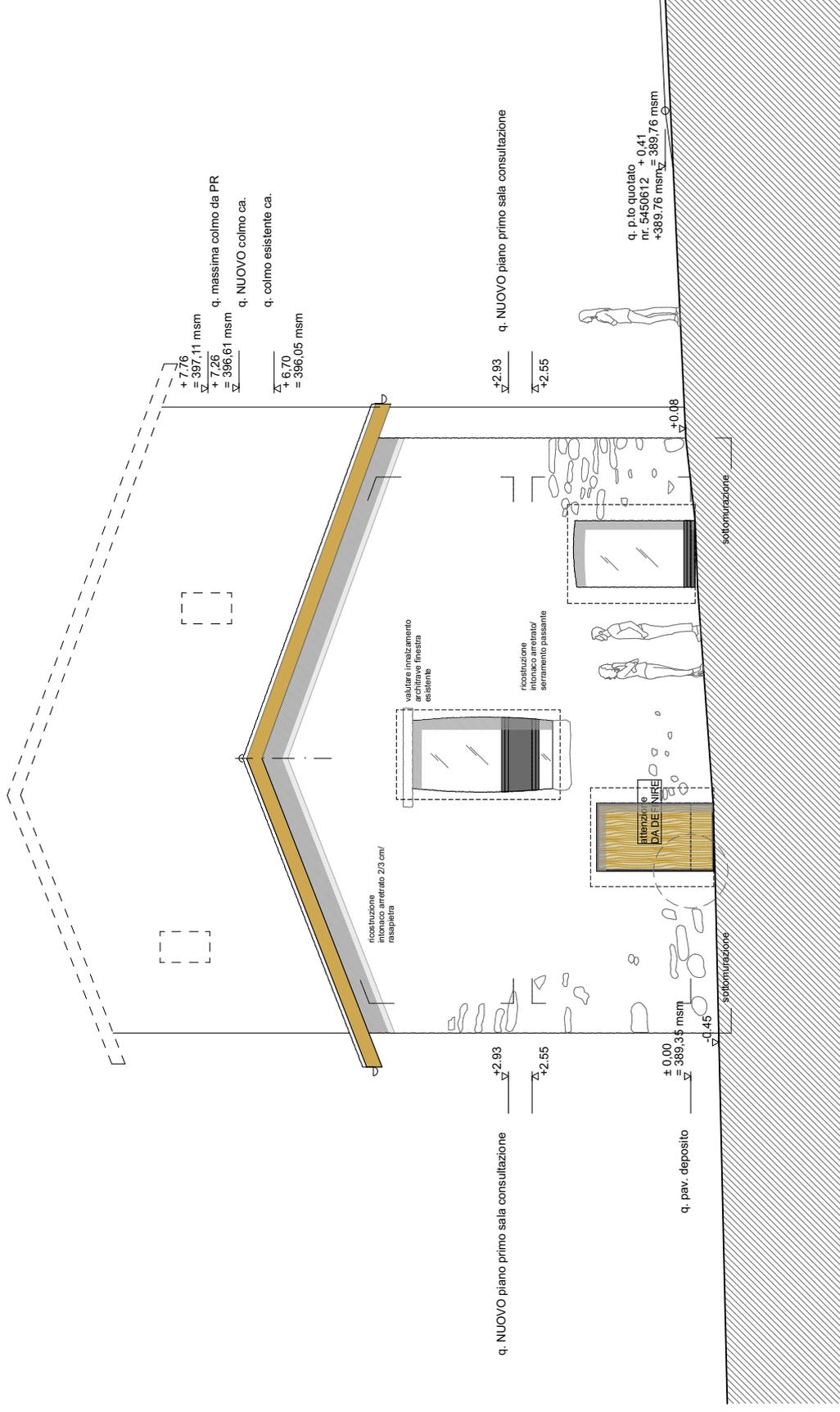
Allegati: progetto definitivo  
tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")

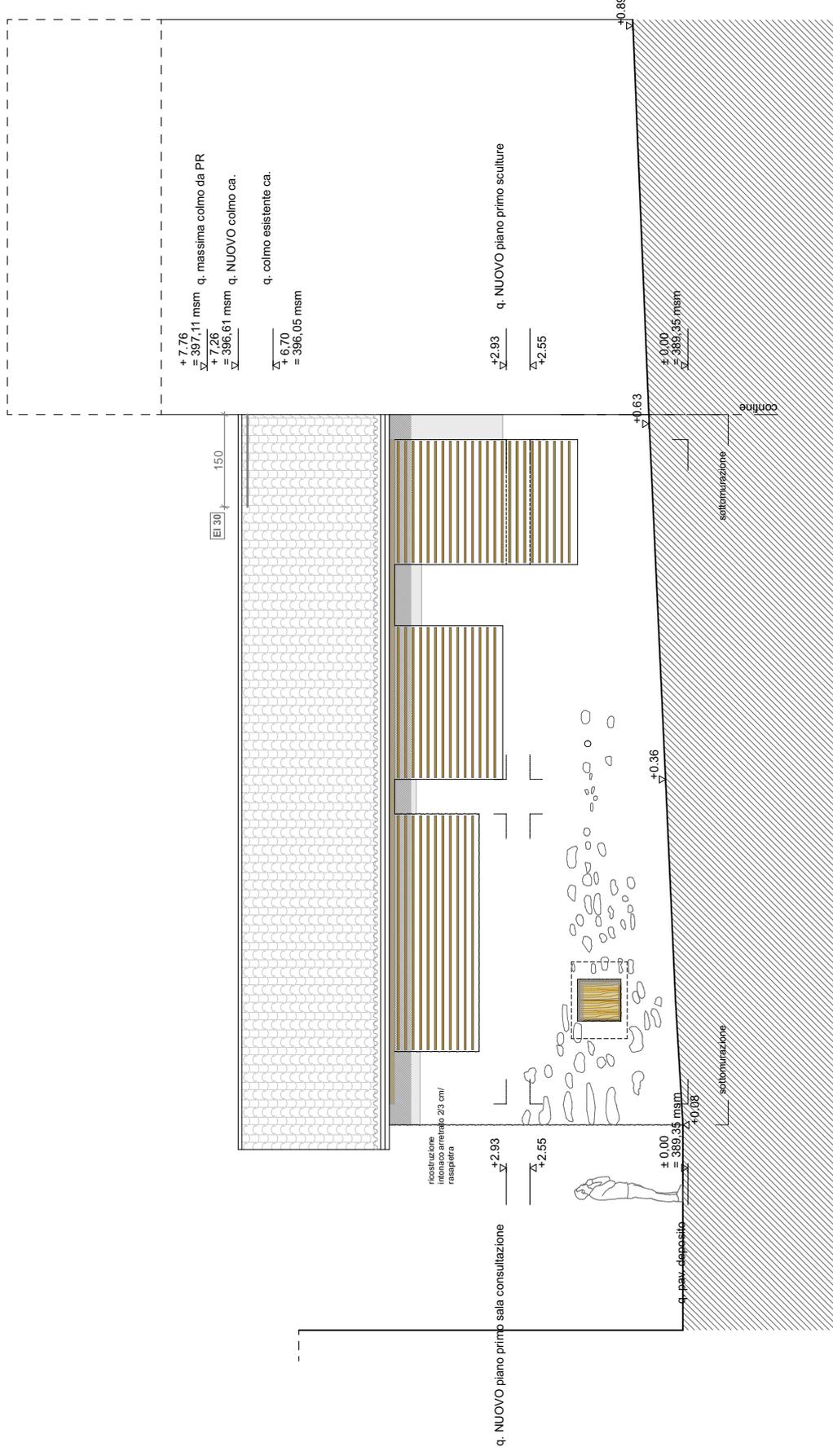


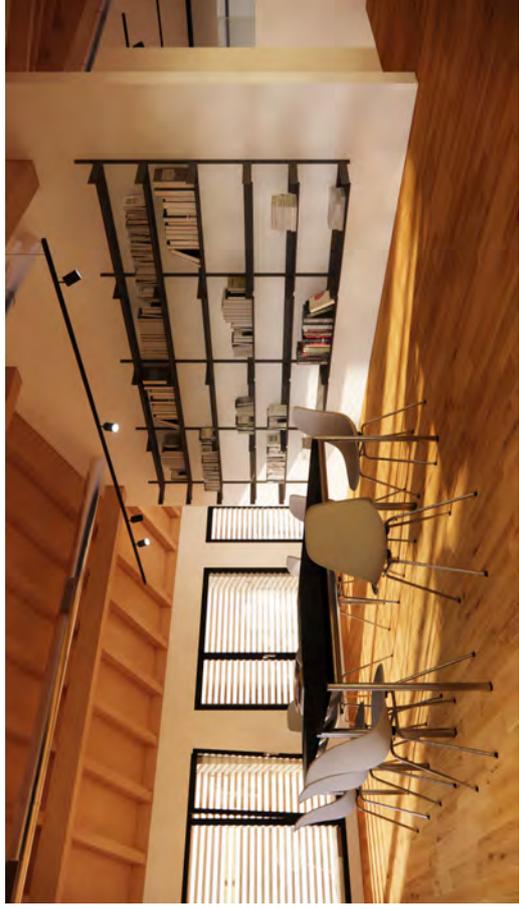
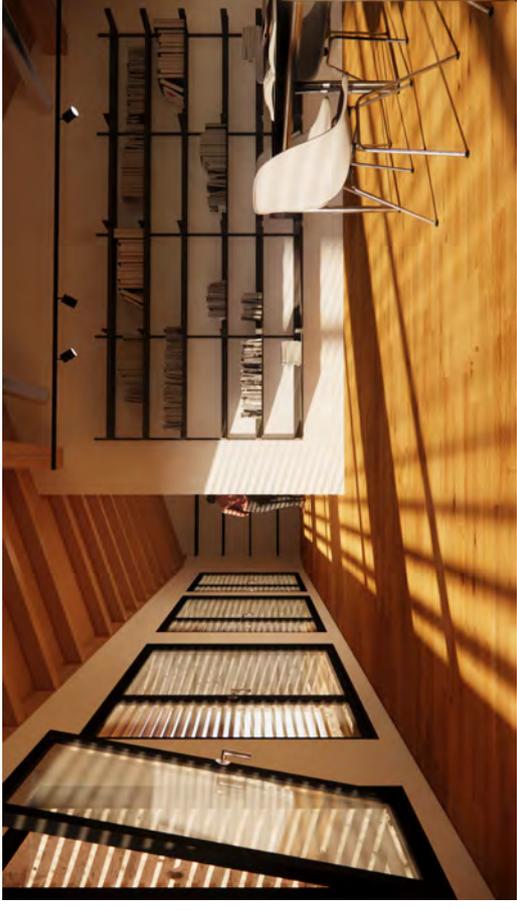












**MM 061/2022 Stanziamento di un credito di Fr. 1'553'000.00 (IVA compresa) per la ristrutturazione dell'edificio esistente destinato ad accogliere la casa dell'Arte di Collina d'Oro**

Indicenza sulla gestione corrente:

|                                       |        |    |                  | nel 1° anno<br>(dopo i lavori) | dal 2° anno          | dal 3° anno           |
|---------------------------------------|--------|----|------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <u>Altri investimenti materiali</u>   |        |    |                  |                                |                      |                       |
| 1. Costi di capitale                  |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - interessi sul debito bancario       | 3%     | su | fr. 1'503'000.00 | fr. 45'090.00                  | fr. 45'090.00        | fr. 45'090.00         |
| 2. Costi assicurativi                 |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - assicurazione immobiliare           | 0.54 ‰ | su | fr. 1'503'000.00 | fr. 8.10                       | fr. 8.10             | fr. 8.10              |
| 3. Manutenzioni                       |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - manutenzione annuale                | 5%     | su | fr. 1'503'000.00 | fr. -                          | fr. -                | fr. 75'150.00         |
| 4. Ammortamento contabile             |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - ammortamento contabile              | 2.5%   | su | fr. 1'503'000.00 | fr. 37'575.00                  | fr. 37'575.00        | fr. 37'575.00         |
| <b>TOTALE Altri investimenti</b>      |        |    |                  | <b>fr. 82'673.10</b>           | <b>fr. 82'673.10</b> | <b>fr. 157'823.10</b> |
|                                       |        |    |                  |                                |                      |                       |
| <u>Mobilio e Installazioni</u>        |        |    |                  | nel 1° anno<br>(dopo i lavori) | dal 2° anno          | dal 3° anno           |
| 1. Costi di capitale                  |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - interessi sul debito bancario       | 3%     | su | fr. 50'000.00    | fr. 1'500.00                   | fr. 1'500.00         | fr. 1'500.00          |
| 2. Costi assicurativi                 |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - assicurazione mobili                | 0.52 ‰ | su | fr. 50'000.00    | fr. 0.25                       | fr. 0.25             | fr. 0.25              |
| 3. Manutenzioni                       |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - manutenzione annuale                | 5%     | su | fr. 50'000.00    | fr. -                          | fr. -                | fr. 2'500.00          |
| 4. Ammortamento contabile             |        |    |                  |                                |                      |                       |
| - ammortamento contabile              | 7.5%   | su | fr. 50'000.00    | fr. 3'750.00                   | fr. 3'750.00         | fr. 3'750.00          |
| <b>TOTALE Mobilio e Installazioni</b> |        |    |                  | <b>fr. 5'250.25</b>            | <b>fr. 5'250.25</b>  | <b>fr. 7'750.25</b>   |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                |        |    |                  | <b>fr. 87'923.35</b>           | <b>fr. 87'923.35</b> | <b>fr. 165'573.35</b> |

Commenti

- 1) Costi di capitale calcolati in base al tasso medio degli attuali anticipi fissi comprensivo di un possibile aumento dell'1.8%
- 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 previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (Rgfcc) per il nuovo piano contabile MCA2