



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 053/2022

Stanziamiento di un credito di Fr. 275'000.00 per la realizzazione dell'accesso a favore delle persone disabili e la manutenzione straordinaria dell'arco onorario e del famedio nel cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino

Risoluzione municipale
n. 1020/2022
03 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 dell'approvazione del progetto e del credito necessario per la realizzazione dell'accesso a favore delle persone disabili e della manutenzione straordinaria che interessa l'arco onorario e l'edificio del famedio che fanno parte del complesso monumentale del cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino.

Premessa

Il cimitero monumentale di Sant'Abbondio è stato realizzato secondo preciso disegno del cavaliere e commendatore Giuseppe Brocchi nel 1842, in stile neoclassico, ed è già visibile nella mappa catastale di Montagnola del 1850 e in quella di Gentilino del 1852.

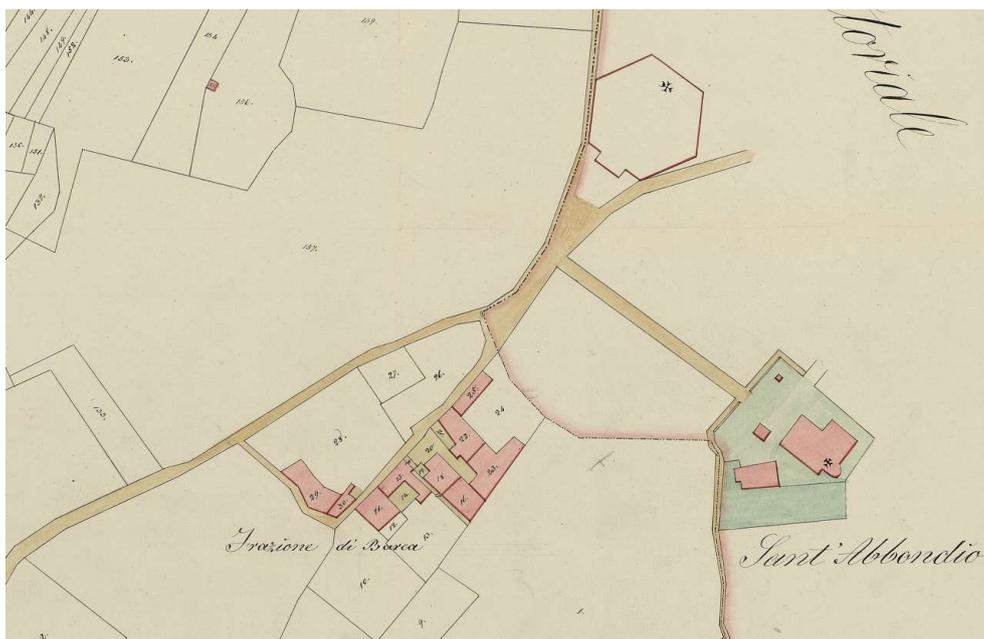


Fig. 1: mappa catastale di Montagnola 1850 (Archivio di Stato)

Come si vede dalla mappa catastale di Gentilino d'inizio Novecento, nel corso della seconda metà dell'Ottocento il cimitero è stato ingrandito verso il confine nord. A quest'epoca, è inoltre da far risalire la costruzione del famedio situato all'interno del cimitero.



Fig. 2: mappa catastale di Gentilino 1900-1901 (Archivio di Stato)

Nel Novecento il cimitero è stato nuovamente ingrandito a più riprese, assumendo l'aspetto che conosciamo oggi.



Fig. 3: complesso monumentale di Sant'Abbondio

Il cimitero di Sant'Abbondio è meta di un grande numero di visitatori, in quanto vi sono collocate diverse pregevoli opere d'arte e sono presenti numerose tombe di personaggi illustri (Hermann Hesse, Pasquale Lucchini, Gunter Böhmer, Demetrio Camuzzi, ecc.). Vista questa premessa, si è reso ancora più necessario trovare una soluzione per garantire l'accesso anche alle persone disabili.

Per questa ragione, il Municipio ha deciso di incaricare nel 2018 lo studio Sergio Cattaneo Architetti SA di Bellinzona di elaborare una proposta per risolvere questa problematica e nel contempo, di proporre un progetto che considerasse anche gli interventi necessari per il risanamento dell'intero portico d'accesso al cimitero e del famedio.

Dal momento che il cimitero, come tutto il complesso di Sant'Abbondio, gode di tutela secondo la legge sulla protezione dei Beni Culturali, la proposta del progettista, condivisa dal Municipio, è stata preliminarmente sottoposta all'Ufficio dei beni culturali nell'aprile 2018.

Il progetto è rimasto in un primo tempo pendente, in attesa di una valutazione più ampia sugli interventi di riqualifica dell'intera area del comparto Sacca. In seguito, vista l'urgenza e la piccola entità dei lavori previsti, l'Ufficio cantonale preposto, ha dato il suo benestare alla realizzazione dei prospettati interventi. Successivamente, è stata allestita la domanda costruzione ordinaria che è stata autorizzata con il rilascio della licenza edilizia 30 luglio 2021.

Situazione attuale

L'attuale accesso principale al cimitero avviene attraverso il portico neoclassico ottocentesco.

Sul lato esterno, il dislivello con la zona asfaltata antistante, è colmato da tre scalini in pietra naturale, mentre sul lato interno, il percorso è privo di ostacoli fino al famedio.

La copertura e la lattoneria attuale dell'arco onorario non garantiscono più l'impermeabilità. Sono infatti visibili diverse infiltrazioni d'acqua sulle murature sottostanti. L'arco onorario è costituito da parti in pietra e parti intonacate e tinteggiate. Queste ultime presentano problemi di conservazione, a causa delle infiltrazioni d'acqua dal tetto, dell'umidità di risalita e dei numerosi interventi di risanamento eseguiti con materiali non idonei (malte cementizie e tinteggiature non traspiranti).

Sul timpano inoltre la scritta originale è stata coperta e rifatta semplificandola.



Fig. 4: entrata principale cimitero Sant'Abbondio

Anche le facciate del famedio, pur se in misura minore rispetto a quelle dell'arco onorario, presentano problemi di conservazione a causa delle infiltrazioni d'acqua dal tetto, dell'umidità di risalita e dei numerosi interventi di risanamento eseguiti con materiali non idonei (malte cementizie e tinteggiature non traspiranti).



Fig. 5: copertura arco onorario



Fig. 6: facciata arco onorario

Il pavimento del famedio è eseguito in pietra "serena" e all'esterno è fortemente degradato, a causa dell'umidità di risalita.



Fig. 7: pavimento pietra "serena" ingresso famedio

Progetto

Considerata la tutela a livello locale del cimitero monumentale di Sant'Abbondio, i progettisti hanno studiato diverse soluzioni per individuare quella che fosse meno invasiva in modo da: un lato garantire l'accesso alle persone portatrici di handicap e dall'altro, rendere meno impattante possibile l'intervento di adeguamento secondo la SIA 500 del manufatto, integrandolo in maniera armoniosa al complesso monumentale esistente.

La soluzione proposta inoltre, essendo limitata alla scala d'accesso, non vincolerà alcun progetto futuro che si desidererà implementare a favore di tutto il comparto Sacca. L'intervento, semplice ma incisivo, prevede, come illustrato nei piani di progetto, di traslare in avanti l'intera scala, al fine da creare contro le colonne un pianerottolo da cui si accede lateralmente mediante una rampa avente tutte le caratteristiche costruttive richieste per l'accesso ai disabili.

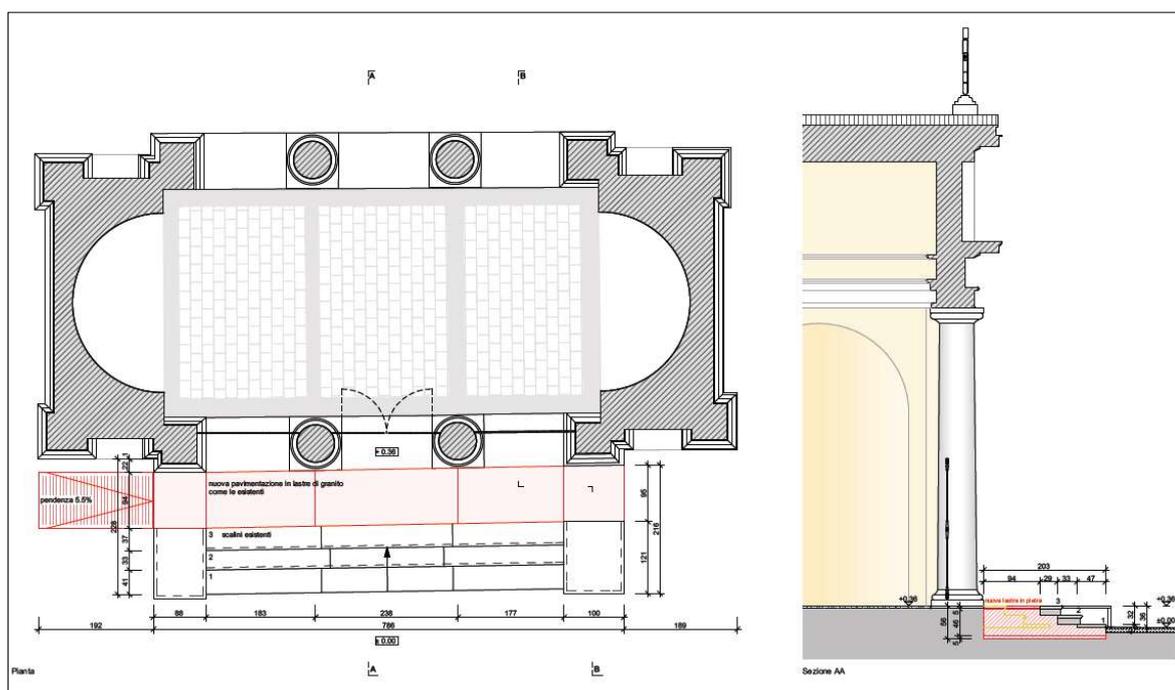


Fig. 8: pianta e sezione progetto

La pavimentazione del pianerottolo e della rampa sono previste in granito, come la scala esistente.

Le opere di manutenzione straordinaria invece, prevedono:

- il rifacimento completo della copertura dell'arco onorario in tegole brune, la posa di un sottotetto impermeabile, al fine di evitare infiltrazioni d'acqua e la sostituzione di tutta la lattoneria in rame;
- il restauro completo delle facciate dell'arco onorario e, in particolare dell'intonaco, dei tinteggi e delle parti in pietra. È prevista la rimozione delle parti degradate degli intonaci e delle tinteggiature, il rifacimento con materiali deumidificanti e la nuova tinteggiatura sulla base dei colori originali. Gli elementi in pietra saranno puliti e le stuccature degradate rimosse e rifatte a nuovo;
- il restauro delle sole parti degradate del famedio. Le facciate sono, in questo caso, meglio conservate rispetto all'arco onorario, motivo per il quale non si ritiene necessario procedere con un intervento totale. Si eseguiranno quindi interventi mirati sulle parti danneggiate, allontanando l'intonaco ammalorato e provvedendo al rifacimento puntuale con materiali deumidificanti a base di calce e l'integrazione della tinteggiatura con colori minerali;

- la pulizia e il consolidamento del pavimento del famedio, al fine di rallentarne il degrado. Vista la situazione attuale, si rinuncia per ora alla posa di un'isolazione sotto il pavimento che sarebbe risolutivo al problema ma, ad oggi, risulterebbe troppo invasivo.

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 275'000.00 (IVA inclusa). Nel presente capitolo, si riporta il riepilogo finale del preventivo di spesa elaborato per il progetto riguardante la realizzazione dell'accesso a favore dei disabili e la manutenzione straordinaria dell'arco onorario e del famedio nel cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino (particella no. 87 RFD Collina d'Oro, sezione 2 Gentilino).

Il preventivo dei costi di costruzione è stato allestito in forma dettagliata secondo le disposizioni del CPN e suddiviso in parti d'opera. La quantificazione dei costi è stata elaborata in base alla normativa 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, dal progetto di massima alla liquidazione finale e sono stati calcolati secondo le indicazioni contenute nella norma SIA 103.

Ricapitolazione:

Lavori preparatori	Fr.	15'000.00
Edificio	Fr.	182'000.00
Lavori esterni	Fr.	18'000.00
Onorario progettazione e DL	Fr.	40'000.00
<u>Costi secondari (autorizzazioni, fotografo, imprevisti)</u>	<u>Fr.</u>	<u>20'000.00</u>

Totale complessivo netto (IVA inclusa) Fr. 275'000.00

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: 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'investimento previsto in questa sede ricade sotto la categoria descritta dalla lettera "g" della tabella allegata in calce al citato Rgfcc: "costruzioni edili". Per queste opere, è prevista una durata di utilizzo tra i 33 e i 40 anni. Il calcolo sull'onere d'ammortamento in questa sede è basato su una durata di vita prevista di 40 anni.

L'ammortamento parte l'anno successivo l'entrata in funzione dell'opera e è calcolato sulla spesa netta prevista (anche se i sussidi effettivamente dovessero essere incassati successivamente). Nella tabella acclusa al messaggio (allegato "A") viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle

uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

Sussidi

L'opera in oggetto beneficia di un sussidio da parte del Cantone che non è al momento quantificabile.

Programma di realizzazione

L'esecuzione dei lavori è programmata nel corso del 2023, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione CC, appalti e relative aggiudicazioni).

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.

Conclusioni

Questo investimento consentirà alle persone disabili di accedere al cimitero di Sant'Abbondio e nel contempo, di effettuare gli interventi necessari a risanare l'arco onorario d'ingresso e rispettivamente l'edificio del famedio.

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni. Fatte queste premesse, il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler:

risolvere:

1. Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa definitivo per la realizzazione dell'accesso a favore dei disabili e la manutenzione straordinaria dell'arco onorario e del famedio nel cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino (particella no. 87 RFD Collina d'Oro, sezione 2 Gentilino).
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 275'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione dell'accesso a favore dei disabili e la manutenzione straordinaria dell'arco onorario e del famedio (particella no. 87 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino).
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo di spesa settembre 2022).
4. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
5. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti.
Le eventuali entrate, quali partecipazioni, contributi e sussidi, saranno registrati in entrata su conti separati legati all'opera.

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



La Vice-Segretaria
Tatiana Balmelli

P.P.



Allegati: tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")
piani e sezioni progetto

MM 053/2022 Stanziamento di un credito di Fr. 275'000.00 per la realizzazione dell'accesso a favore delle persone disabili e la manutenzione straordinaria dell'arco e del famedio nel cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino

Indicenza sulla gestione corrente:

				nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Altri investimenti materiali</u>						
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	3.0%	su	fr. 275'000.00	fr. 8'250.00	fr. 8'250.00	fr. 8'250.00
2. Costi assicurativi						
- assicurazione immobiliare	0.54 ‰	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	5%	su	fr. 275'000.00	fr. -	fr. -	fr. 13'750.00
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	2.5%	su	fr. 275'000.00	fr. 6'875.00	fr. 6'875.00	fr. 6'875.00
TOTALE Altri investimenti				fr. 15'125.00	fr. 15'125.00	fr. 28'875.00
<u>Mobilio e Installazioni</u>				nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi						
- assicurazione mobili	0.52 ‰	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	5%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	25%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE Mobilio e Installazioni				fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE GENERALE				fr. 15'125.00	fr. 15'125.00	fr. 28'875.00

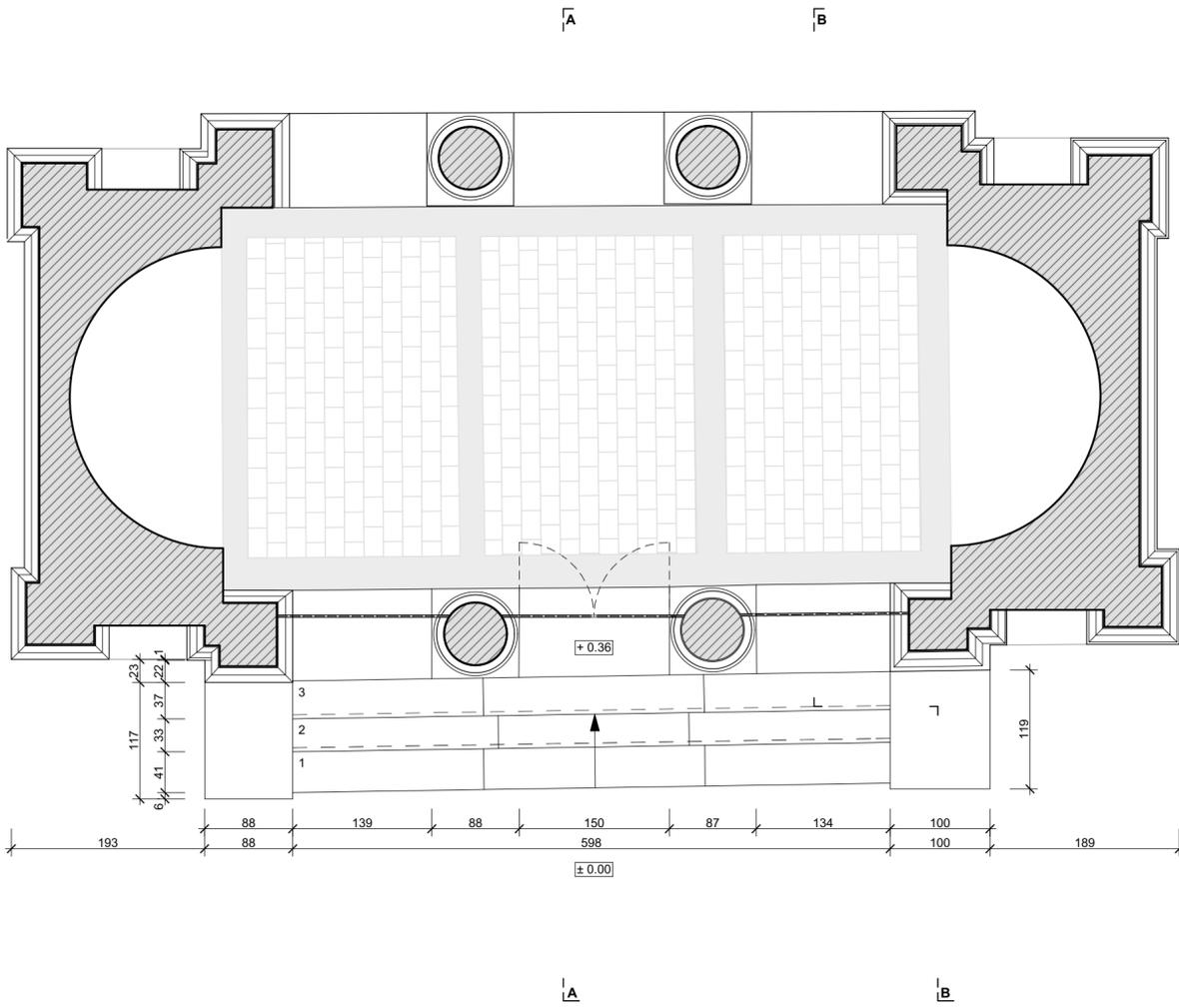
Commenti

- 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

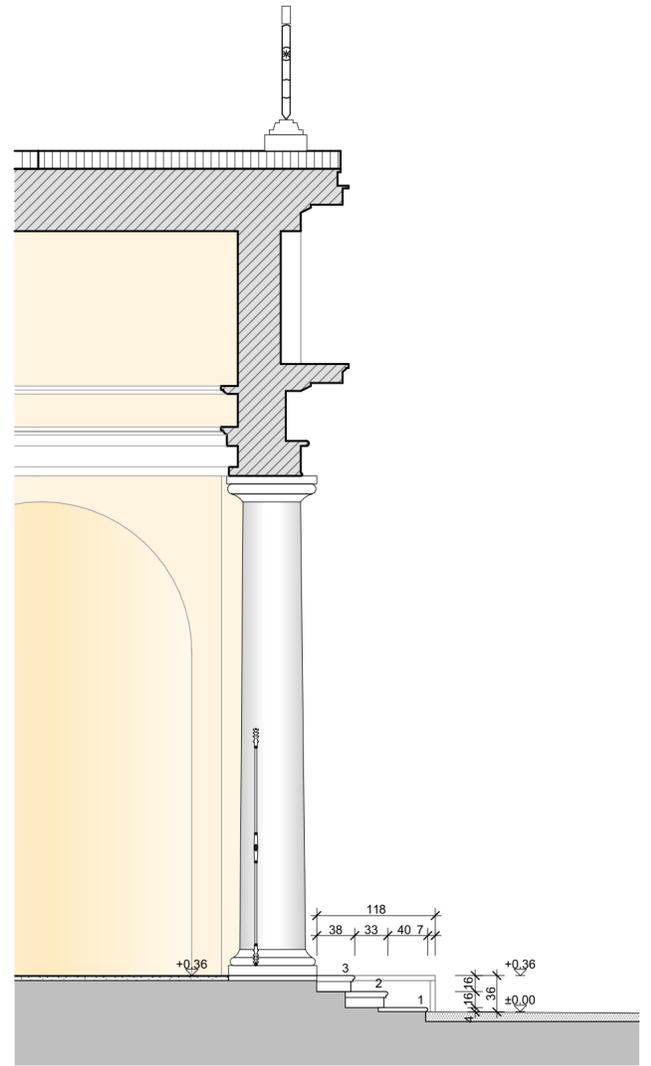
581-200 DOMANDA DI COSTRUZIONE ACCESSO CIMITERO - ESITENTE



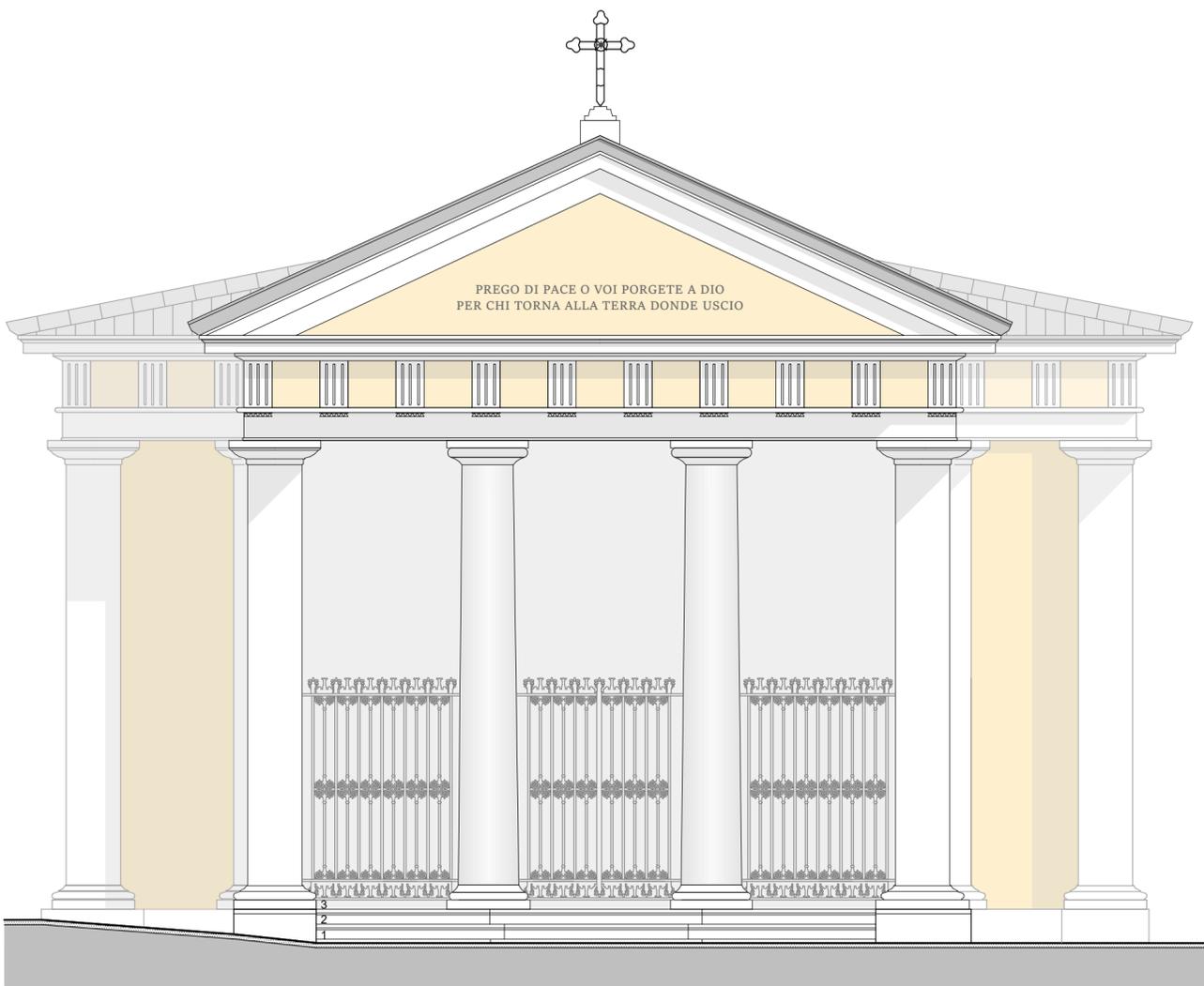
497 SANT'ABBONDIO MAPPALE 87 RFD GENTILINO DATA 23.04.2019 DIS. CA DIM. 59.40 x 42.00 cm / 1:50



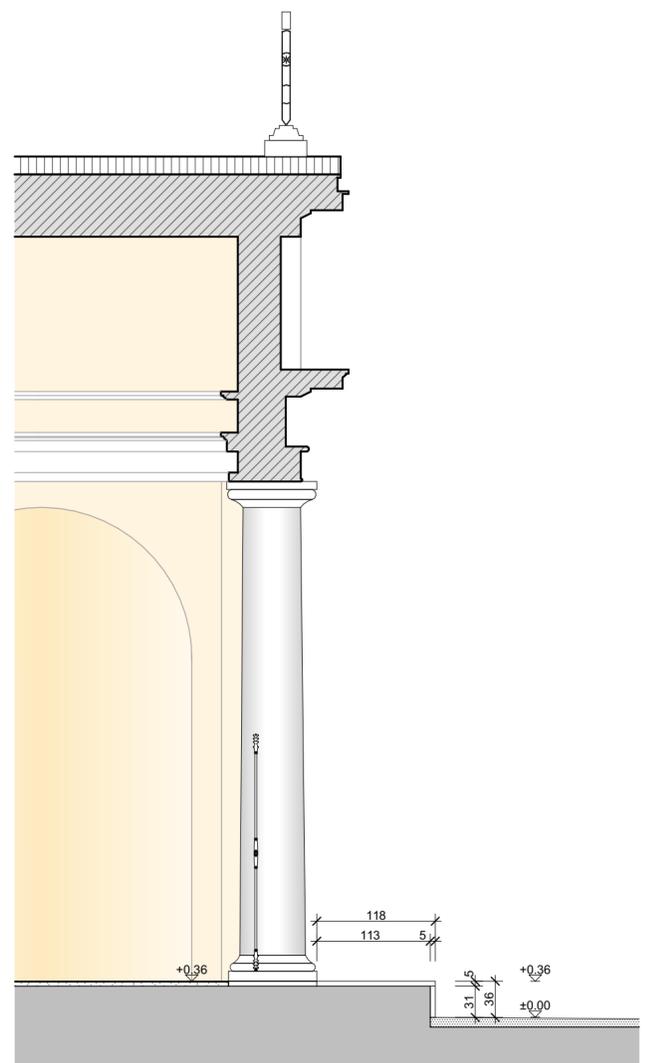
Pianta



Sezione AA



Facciata

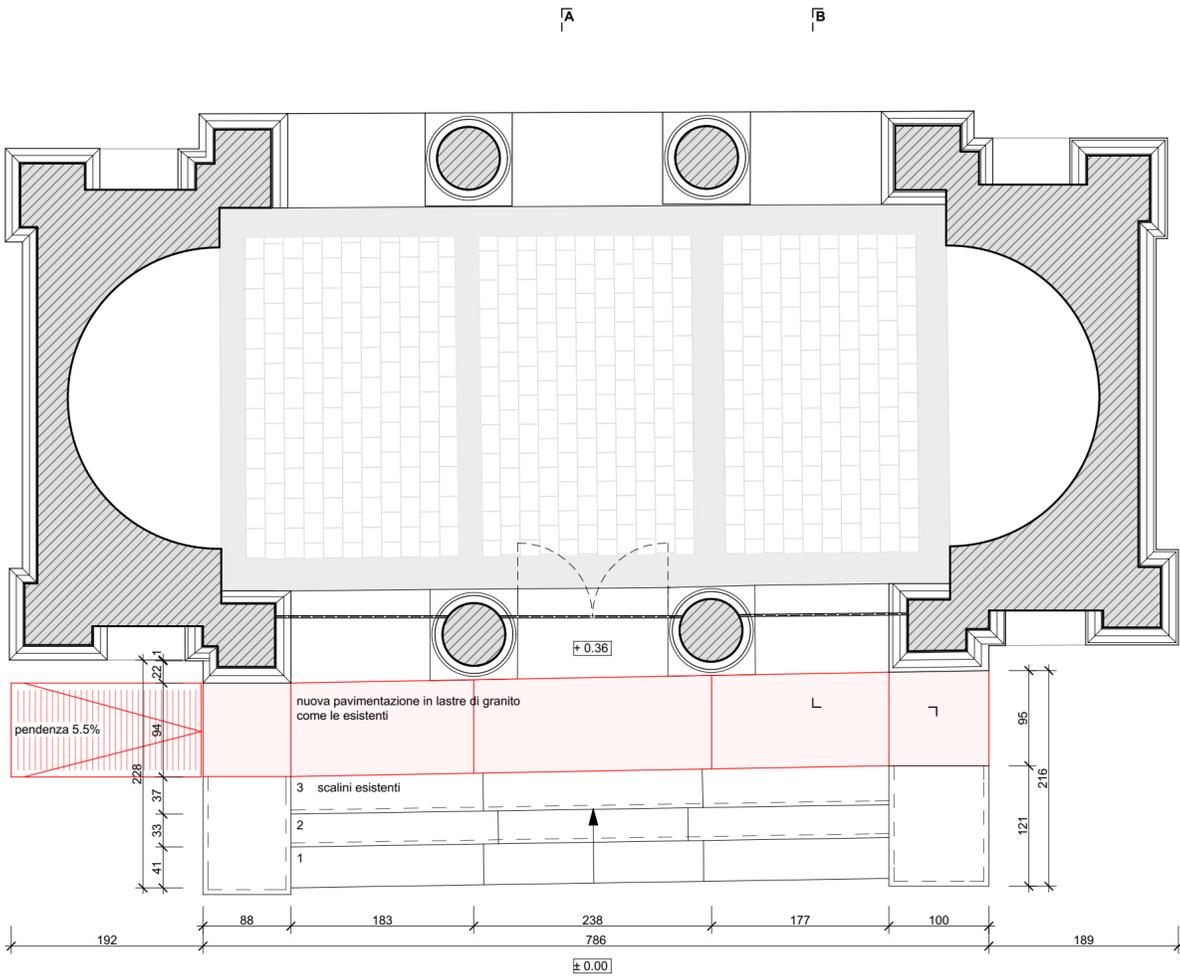


Sezione BB

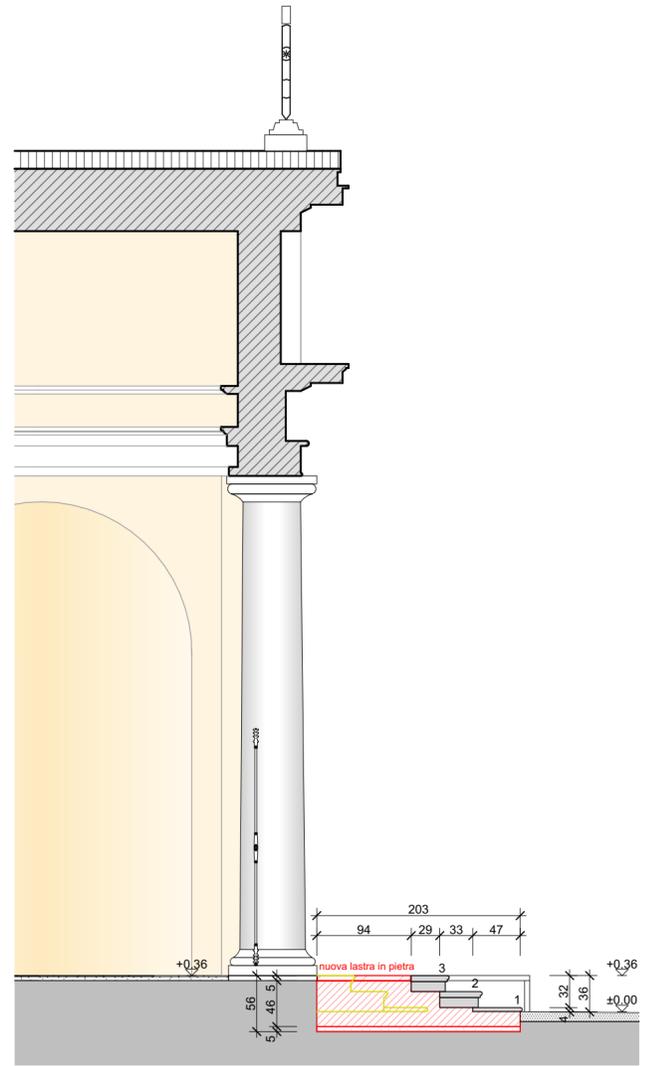
581-201 DOMANDA DI COSTRUZIONE ACCESSO CIMITERO - PROGETTO



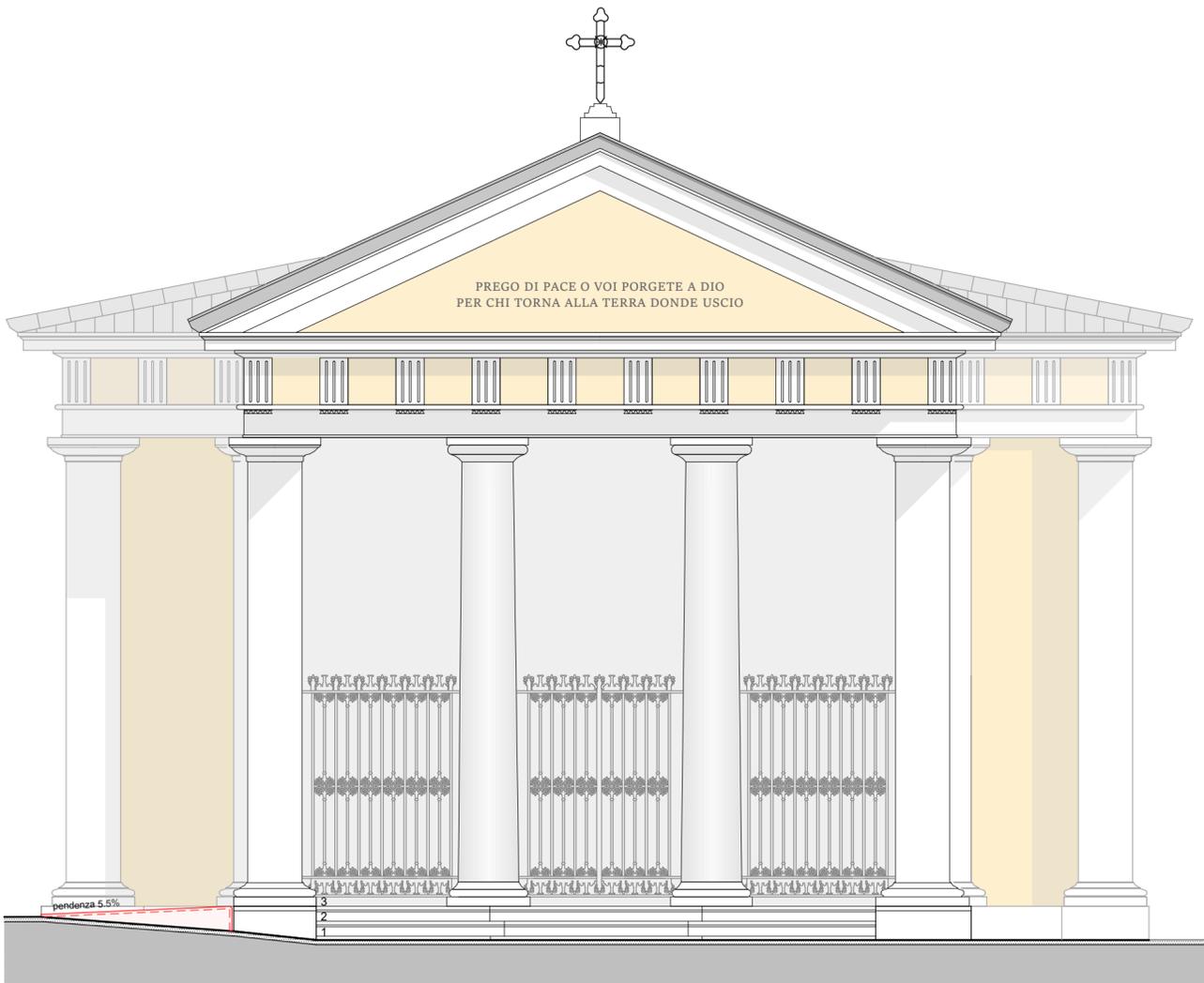
497 SANT'ABBONDIO MAPPALE 87 RFD GENTILINO DATA 23.04.2019 DIS. CA DIM. 59.40 x 42.00 cm / 1:50



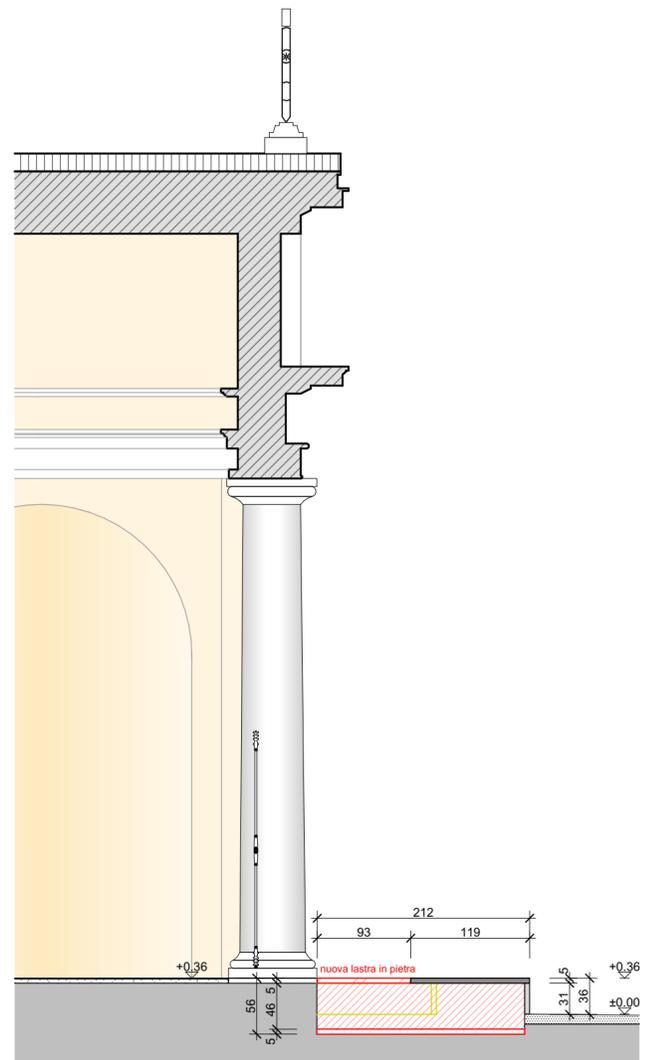
Pianta



Sezione AA



Facciata



Sezione BB