Comune
di Riviera

Il Municipio

Piazza Grande 1 | CH-6703 Osogna
T. +41 (0)91 873 45 60 | F +41 (0)91 863 34 03
municipio@comuneriviera.ch

Riviera, 10 marzo 2026

Messaggio Municipale no. 4/2026

RICHIESTA DI CREDITO DI CHF 183'000.00 PER LA PROGETTAZIONE INERENTE AL RISANAMENTO DELLA PALESTRA COMUNALE DI OSOGNA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio Municipale vi sottoponiamo, per approvazione, la richiesta di credito di CHF 183'000.00 necessari alla progettazione del risanamento della palestra comunale di Osogna.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

Lo stato di conservazione della struttura in oggetto era già stato segnalato nello studio preliminare allestito nel 2016 dallo Studio d'ingegneria Reali e Guscetti SA.

Considerato il tempo trascorso e l'evoluzione delle condizioni dell'edificio, il Municipio ha ritenuto necessario procedere con un aggiornamento approfondito della situazione, incaricando lo stesso Studio d'ingegneria di elaborare uno studio di fattibilità comprensivo di diverse varianti d'intervento. Il Municipio ha deliberato l'incarico in data 26 febbraio 2024. Il relativo rapporto è stato consegnato nel mese di settembre 2024.

Dalle analisi effettuate emerge un ulteriore deterioramento dello stato dell'edificio rispetto a quanto rilevato nel 2016. In particolare, la struttura in calcestruzzo armato e i pilastri portanti in acciaio non permettono di procrastinare un intervento di risanamento.
I serramenti in alluminio esistenti risultano in cattivo stato di conservazione, con problematiche sia di carattere funzionale (in particolare difficoltà di apertura e chiusura) sia sotto il profilo qualitativo ed estetico. Dato che la palestra è frequentata prevalentemente da allievi delle scuole elementari è anche necessario poter garantire un elevata sicurezza per l'utenza.

Nel corso delle verifiche sono state altresì individuate diverse situazioni che richiedono un aggiornamento delle condizioni al fine di rientrare nella conformità rispetto alle prescrizioni normative in vigore in materia di sicurezza, sia per quanto riguarda la protezione antincendio, sia per gli aspetti legati alla prevenzione di infortuni.

Un ulteriore elemento di criticità concerne l'accessibilità dell'edificio. Considerato anche l'utilizzo della struttura quale sala polivalente, la stessa non risulta attualmente conforme ai requisiti di accessibilità e fruibilità da parte di persone con mobilità ridotta.

Nei paragrafi successivi del presente Messaggio municipale vengono illustrare le varianti di intervento proposte, unitamente alle stime dei relativi costi, ai tempi di realizzazione e ai periodi d'impossibilità d'utilizzo della palestra.

2. DESCRIZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Come indicato nella premessa del messaggio, dallo studio di fattibilità elaborato dallo Studio di ingegneria Reali e Guscetti SA, emerge che la palestra presenta alcune criticità di carattere strutturale e tecnico che richiedono un approfondimento e una pianificazione degli interventi.

Visto l'utilizzo regolare dell'edificio da parte della comunità, si ritiene opportuno programmare a breve termine un intervento di risanamento volto a garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza e funzionalità dello stabile.

Per affrontare le problematiche riscontrate, sono state individuate tre possibili varianti di intervento. Lo Studio ha inoltre elaborato un preventivo per la realizzazione a nuovo della costruzione.

2.1 Variante 1 – Proposta minima

La variante prevede un intervento prioritario di risanamento della struttura portante esterna attualmente degradata, unitamente alla relativa messa in sicurezza. In particolare, l'intervento comprende:

- il ripristino delle parti esterne in calcestruzzo ammalorate;
- il trattamento dei ferri d'armatura e, nei casi più compromessi, la sostituzione puntuale delle barre mediante taglio e saldatura;
- la messa in sicurezza dei pilastri portanti in acciaio e il rifacimento del cordolo in calcestruzzo;
- la sostituzione dei serramenti della facciata Nord-Est (vetrata della palestra);
- gli interventi necessari per l'adeguamento alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.

Il costo d'intervento preventivato per questa variante ammonta a CHF 770'000 (+/- 20%), IVA 8.1% e onorari inclusi.
La durata complessiva del progetto è stimata in circa 18 mesi (12 mesi per la progettazione e 6 mesi per la realizzazione). Il periodo di mancato esercizio della palestra è previsto in circa 2 mesi, principalmente in relazione alla sostituzione dei serramenti e agli interventi di adeguamento alla normativa antincendio.

2.2 Variante 2 – Proposta intermedia

Oltre agli interventi descritti nella Variante 1, la presente proposta prevede anche il risanamento energetico dell'involucro edilizio.
Tale soluzione ha l'obiettivo di migliorare in modo significativo l'efficienza energetica dell'involucro termico dell'edificio, nonché di garantire una maggiore protezione della struttura portante dagli agenti atmosferici, incrementandone la durabilità nel tempo. La variante comprende in particolare:

- l'esecuzione delle opere di risanamento già indicate nella Variante 1;
- la coibentazione completa degli elementi costituenti l'involucro termico, mediante:
  - realizzazione di isolamento a cappotto delle pareti perimetrali;
  - sostituzione integrale dei serramenti;
  - isolamento della platea di fondazione;

- isolamento della soletta di copertura.

Il costo complessivo preventivato per l'intervento ammonta a CHF 1'530'000.– (+/– 20%), IVA 8.1% e onorari inclusi.
La durata stimata del progetto è di circa 32 mesi (3 mesi per il concorso di progettazione, 17 mesi per la progettazione e 12 mesi per la realizzazione), con un periodo di mancato esercizio dell'immobile pari a circa 12 mesi.

2.3 Variante 3 – Risanamento totale

Questa variante prevede un risanamento globale dell'edificio, resosi opportuno anche in considerazione della vetustà dello stabile.
Oltre a comprendere integralmente gli interventi descritti nelle Varianti 1 e 2, la proposta include anche il risanamento interno della struttura, con opere di riqualifica e adeguamento degli spazi e degli elementi costruttivi interni.
Il costo complessivo preventivato per l'intervento ammonta a CHF 3'500'000.– (+/– 20%), IVA 8.1% e onorari inclusi.
La durata stimata tra progettazione e realizzazione è di circa 51 mesi (12 mesi per il concorso di progettazione, 23 mesi per la progettazione e 16 mesi per la realizzazione), con un periodo di mancato esercizio pari a circa 16 mesi.

2.4 Costruzione a nuovo

A titolo informativo, lo Studio ha inoltre stimato il costo di realizzazione di una nuova infrastruttura avente la medesima volumetria dell'attuale. Tale stima comprende sia la demolizione della palestra esistente sia la costruzione del nuovo edificio.
Il costo complessivo dell'intervento è quantificato in un intervallo compreso tra CHF 3.4 e 3.6 milioni (IVA esclusa).
Per la fase di messa a concorso della progettazione e la relativa progettazione sono necessari 38 mesi (15 mesi per la messa a concorso della progettazione e 23 mesi per la progettazione).
La durata del cantiere, dalla fase di demolizione fino al completamento dei lavori di costruzione, è stimata invece in circa 24 mesi; tale periodo coincide con l'interruzione totale dell'utilizzo della struttura.

2.5 Scelta della variante

Il Municipio ha deciso di procedere con l'intervento di risanamento secondo la prima variante proposta, in quanto permette di eliminare tutti i problemi relativi alla sicurezza sia interna che esterna, comporta un onere finanziario inferiore e presenta un periodo ridotto di indisponibilità della palestra per le scuole e per la collettività.
Considerato che l'intervento si trova attualmente in una fase di sviluppo progettuale preliminare e che sono previste ulteriori e successive fasi di approfondimento, si precisa quanto segue.
Al fine di valutare compiutamente l'eventuale necessità di procedere al risanamento della copertura della struttura, nell'ambito delle fasi 31, 32 e 33 dell'onorario dell'architetto sarà effettuata un'analisi tecnica specifica, comprensiva della relativa quantificazione economica, concernente il possibile intervento di risanamento della copertura principale dell'edificio unitamente alle predisposizioni per futuri nuovi interventi. L'onere supplementare è attualmente valutato in circa CHF 300'000.-.
La decisione in merito all'effettiva esecuzione dell'intervento sarà assunta in collaborazione con il progettista, nell'ambito delle fasi di progettazione di massima e di progettazione definitiva, sulla base

degli esiti delle valutazioni tecniche ed economiche svolte e sarà sottoposta al Consiglio comunale nella richiesta di credito per la realizzazione dell'intervento.

3. COSTI DI PROGETTAZIONE

L'Ufficio tecnico comunale ha raccolto tutte le offerte necessaria per la progettazione definitiva della ristrutturazione della palestra.

Per una corretta progettazione sono state richieste le offerte per le seguenti prestazioni:

PROGETTISTI	ONORARIO (IVA INCLUSA)	
Prestazioni da ingegnere, architetto e direzione lavori	CHF	156'000.00
Prestazione da ingegnere elettrotecnico	CHF	19'000.00
Prestazioni da specialista antincendio	CHF	8'000.00
TOTALE OPERE A CARICO DEL COMUNE	CHF	183'000.00

4. ASPETTI FINANZIARI

Per quanto riguarda l'aspetto contabile, le spese di progettazione saranno finanziate con la liquidità disponibile e iscritti nel conto degli investimenti e attivati a bilancio nei beni amministrativi, che, conformemente all'art. 165 LOC, sono ammortizzati linearmente in base alla durata di utilizzo.

La quota di ammortamento viene calcolata tenendo conto dei tassi previsti all'art. 17 cpv. 2 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), tassi che vanno applicati al valore iniziale dell'investimento al netto di sussidi e altri contributi.
Il tasso di ammortamento è deciso dal Municipio al momento dell'inserimento dell'investimento nella tabella dei cespiti, e rimane invariato per tutta la durata d'utilizzo del bene.

In applicazione delle basi legali e del principio di calcolo fissato dal manuale MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato sulla base dei dati presenti in questo messaggio e tiene conto dei principi adottati per il preventivo 2026:

Tipologia	Importo lordo	Importo netto	Durata	Ammortamento annuo
Spese progettazione risanamento palestra Osogna	183'000.00	183'000.00	10	18'300.00

Questa spesa rientra nella categoria di investimento "altri investimenti immateriali", sulla quale sarà applicato un tasso d'ammortamento del 10.00% (durata di utilizzo 10 anni al netto di sussidi e altri contributi). L'impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa) per la quota annuale di ammortamento ipotizzato è di CHF 18'300.00.
Inoltre, per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 3'294.00.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	18'300.00
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	3'294.00
Totale di spesa	CHF	21'594.00

5. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione del credito per l'elaborazione del progetto di risanamento della palestra comunale di Osogna, in modo da avviare le necessarie fasi progettuali e di garantire una gestione responsabile, lungimirante ed economicamente sostenibile di un'infrastruttura di primaria importanza per la comunità.
Tale intervento si rende necessario al fine di garantire la sicurezza degli utenti, l'adeguamento alle normative vigenti in materia edilizia e antincendio, nonché il mantenimento nel tempo del valore del patrimonio comunale.
Lo stato attuale della struttura, come evidenziato nei punti precedenti, richiede infatti una pianificazione accurata e un progetto tecnico approfondito che permetta di definire con precisione modalità d'intervento, costi e tempistiche, evitando soluzioni frammentarie o interventi urgenti e più onerosi in futuro.
L'elaborazione del progetto rappresenta pertanto un passaggio fondamentale per disporre di una base tecnica solida e trasparente sulla quale fondare le successive decisioni esecutive e finanziarie. Essa consentirà inoltre di offrire alla popolazione, alla scuola e alle associazioni una struttura ammodernata, sicura e adeguata alle esigenze attuali.

5.1. Riassunto del credito

Il credito è suddiviso come segue:

- prestazioni da ingegnere, architetto e direzione lavori	CHF	156'000.00
- prestazioni da ingegnere elettrotecnico	CHF	19'000.00
- prestazioni da specialista antincendio	CHF	8'000.00
TOTALE IVA inclusa	CHF	183'000.00

5.2. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC).

La delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

5.3. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla Commissione della gestione l'esame del seguente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

5.4. Consultazione atti

L'incarto completo delle opere è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso la Cancelleria comunale.

5.5. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. e) e 42 cpv. 2 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

1. è approvata la richiesta di credito per la progettazione del risanamento della palestra comunale di Osogna.

2. Per il finanziamento delle opere di cui al punto 1 è concesso un credito di CHF 183'000.00.

3. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, decade se non utilizzato entro 4 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: C. Triulzi

Il Segretario: P. Laube

Approvato con Risoluzione municipale no. 177 del 9 marzo 2026