



Comune  
di Collina d'Oro

# Messaggio municipale

---

n. 015/2024

---

**Stanziamiento di un credito di CHF 135'000.00 per  
la realizzazione della manutenzione straordinaria  
dell'edificio del famedio nel cimitero di  
Sant'Abbondio a Gentilino**

---

Risoluzione municipale  
n. 328/2024  
22 luglio 2024



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 credito necessario per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria che interessano l'edificio del famedio che fa parte del complesso monumentale del cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino.

### **Premessa**

Il famedio è stato costruito nel 1842 probabilmente da Domenico Gilardi, con forme monumentali e neoclassiche.

È formato da una facciata con portico costituito da colonne e pilastri a sorreggere l'architrave ornato da un fregio con triglifi, sul quale poggia il timpano con sulla sommità la croce in ferro. L'edificio ha una pianta rettangolare che termina con un grande abside e vi s'accede da due gradini. Davanti alle lesene laterali della facciata sono presenti due opere in bronzo: a sinistra la Pietà, mentre, a destra San Francesco. Pure in metallo gli alberi che si trovano all'interno delle due nicchie situa a ridosso del portale d'ingresso.

L'apparato decorativo è costituito da superfici rivestite con intonaci e tinteggiature, con alcune parti in granito, quali i cornicioni, le colonne, i basamenti con i capitelli delle lesene, il portale e i gradini. Sui lati sono presenti alcune lapidi in marmo applicate o murate sulle pareti e sul lato destro si distinguono le tombe delle famiglie Poncini e Donini, che rivestono le parti inferiori delle pareti. Il pavimento del portico è costituito da lastre di pietra Serena.

Le murature sono interamente rivestite con malte a base di calce, con finitura frattazzata.



**Fig. 1:** facciata principale famedio

### **Stato di conservazione**

Nel corso degli anni, quest'edificio ha subito diversi interventi di ristrutturazione e manutenzione dove sono state sostituite le malte rovinate, in particolare, sulla parte inferiore delle murature, a causa dell'umidità di risalita dal terreno, e nelle zone alte interessate da infiltrazioni d'acqua dalle coperture.

Con il rinnovo delle malte è stato seguito anche il rifacimento delle tinteggiature che ne hanno cambiato le cromie originali. Questi interventi sono stati eseguiti con malte cementizie e tinteggiature non traspiranti che ne hanno aggravato la condizione, in particolare, sulle parti inferiori dell'edificio, innalzando così il limite dell'evaporazione dell'acqua e trasportando i sali che hanno poi generato sollevamenti e cadute dell'intonaco e delle tinteggiature.

La finitura dell'intonaco è stata rifatta sulla maggior parte della superficie delle facciate, forse a causa del degrado dovuto anche ad una fragilità della malta d'origine. Nonostante questi puntuali e ripetuti interventi, gli intonaci versano oggi in cattivo stato di conservazione e presentano:

- ✓ formazione di microrganismi vegetali nelle zone dove ristagna maggiormente l'acqua piovana;
- ✓ macchie con formazione di efflorescenze saline, sollevamenti e cadute dell'intonaco e degli strati di tinteggiatura causate a seguito delle infiltrazioni d'acqua dalle coperture e di risalita dal terreno;
- ✓ depositi di polvere all'interno del portico e sulle parti maggiormente protette dal dilavamento dell'acqua.

### **Proposta d'intervento**

Si prevede un intervento di restauro completo degli intonaci di facciata, con la rimozione e rifacimento di tutte le malte degradate o a base cementizia, in particolare, in corrispondenza delle zone dove sono avvenute le infiltrazioni d'acqua. Le malte utilizzate saranno a base di calce e deumidificanti, in maniera da prolungare la durata di vita dell'intervento e riproponendo le caratteristiche estetiche originali, con finitura frattazzata.

Le tinteggiature saranno rinnovate riprendendo i colori originali e con tinte minerali traspiranti. A questo, proposito osserviamo che le stratigrafie eseguite dagli specialisti hanno evidenziato che le colorazioni originali riprendevano quelle dell'arco onorario, con i fondi colore rosso (attualmente giallo-ocra), mentre, le lesene e la struttura architettonica era probabilmente color arancio (adesso beige chiaro). Purtroppo, l'importante rifacimento della finitura degli intonaci operati in passato, ha reso difficile ulteriori approfondimenti sulle colorazioni originali.



**Fig. 2:** stratigrafia (intonaco di fondo, dove affiorano tracce della tinta originale)

Nell'ambito di quest'intervento, sono previsti anche dei puntuali interventi sugli elementi lapidei, tramite un'accurata pulizia (rimozione depositi di polvere, ragnatele, microrganismi vegetali e

macchie), esecuzione delle colmature delle lacune sui giunti e consolidamento e posa strato protettivo finale, con l'ausilio di un prodotto a base di silicato d'etile addizionato di resine silossaniche.

### **Preventivo e finanziamento**

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2024/2028, allestito dal Municipio.

Il credito necessario per l'esecuzione dell'opera ammonta complessivamente a CHF 135'000.00 (IVA inclusa). Nel presente capitolo, si riporta il riepilogo finale del preventivo di spesa elaborato dal progettista per la manutenzione straordinaria dell'edificio 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 l'onorario dell'architetto comprendono le fasi progettuali fino alla liquidazione finale dell'opera ed è stato calcolato secondo le indicazioni contenute nella norma SIA 103.

#### Ricapitolazione costi (IVA inclusa):

.impianto cantiere	CHF	2'000.00
.ponteggi	CHF	30'000.00
.restauro intonaci e tinteggi	CHF	52'000.00
.restauro elementi in pietra	CHF	8'000.00
.opere diverse	CHF	8'000.00
.onorario architetto	CHF	15'000.00
.consulente restauro	CHF	3'000.00
.costi secondari (autorizzazioni, fotografo, spese)	CHF	8'000.00
.imprevisti	CHF	9'000.00

**Totale complessivo netto (IVA inclusa) CHF 135'000.00**

### **Incidenza sulla gestione corrente**

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

Costo del capitale: tasso d'interesse 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'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 presente 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 2025, 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.

### Dispositivo

Quest'investimento consentirà il recupero edilizio delle facciate del famedio con una restituzione cromatica originale. 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:

#### **r i s o l v e r e:**

1. È approvato il preventivo di spesa per realizzazione della manutenzione straordinaria che interessa l'edificio del famedio situato presso il cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino (particella no. 87 RFD Collina d'Oro, sezione 2 Gentilino).
2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 135'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione della manutenzione straordinaria che interessa l'edificio del famedio situato presso il cimitero di Sant'Abbondio a Gentilino (particella no. 87 RFD Collina d'Oro, sezione 2 Gentilino).
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo di spesa marzo 2024).
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.

  
il Sindaco:  
Andrea Bernardazzi

**Per il Municipio**



la Vicesegretaria:  
Tatiana Balmelli  


Allegato: tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")

**MM 015/2024 Stanziamento di un credito di CHF 135'000.00 per la realizzazione della manutenzione straordinaria dell'edificio 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	2.0%	su	CHF 135'000.00	CHF 2'700.00	CHF 2'700.00	CHF 2'700.00
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	2.5%	su	CHF 135'000.00	CHF 3'375.00	CHF 3'375.00	CHF 3'375.00
<b>TOTALE Altri investimenti</b>				<b>CHF 6'075.00</b>	<b>CHF 6'075.00</b>	<b>CHF 6'075.00</b>
<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	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%	su	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>TOTALE Mobilio e Installazioni</b>				<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 0.00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>CHF 6'075.00</b>	<b>CHF 6'075.00</b>	<b>CHF 6'075.00</b>

**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