



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 492/2026

Approvato con risoluzione no. 1643 del 11.05.2026

Richiesta di un credito suppletorio di CHF 207'670.35 (IVA inclusa) concernente l'edificazione del nuovo magazzino comunale sul mappale no. 724 RFD Ronco sopra Ascona

Onorevole signora Presidente,
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di concessione di un credito suppletorio di CHF 207'670.35 (IVA inclusa) concernente i lavori per l'edificazione e l'ampliamento del nuovo magazzino comunale sul mappale no. 724 RFD Ronco sopra Ascona.

Premessa

Con Messaggio Municipale no. 331/2020 del 3 giugno 2020 il Municipio aveva richiesto un credito di CHF 925'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione del nuovo magazzino comunale. Il credito era stato approvato dal Consiglio comunale nel mese di dicembre 2021.

L'opera è stata concepita per centralizzare e razionalizzare gli spazi destinati ai servizi comunali, ai depositi del materiale e ai veicoli della squadra esterna, sostituendo l'attuale struttura ormai insufficiente dal profilo logistico e funzionale.

Evoluzione del progetto

Come illustrato dettagliatamente nel rapporto finale dell'arch. Giorgio Bretscher del 29 aprile 2026, durante la fase esecutiva sono emerse importanti problematiche tecniche non prevedibili in sede di preventivo generale 2020.

In particolare, dopo la delibera delle opere da capomastro nell'autunno 2022 e in seguito ai primi approfondimenti tecnici e geologici, sono emerse difficoltà legate:

- alla demolizione parziale della struttura esistente;
- alla presenza di terreno morenico sciolto;
- alla forte pendenza del terreno sul lato nord-ovest;
- alla necessità di consolidare e mettere in sicurezza le pareti di scavo.

A seguito dei sondaggi geologici e delle verifiche tecniche eseguite dal geologo Marco Baumer e dallo studio d'ingegneria Anastasi & Partners, si è reso necessario progettare ed eseguire opere supplementari di sostegno e consolidamento, tra cui:

- sottomurazioni;
- prolungamento del muro di sostegno esistente;
- posa di reti d'armatura;
- applicazione di gunite;
- ancoraggi passivi;

- esecuzione di micropali;
- demolizione di trovanti e lavori supplementari di scavo.

Nel tentativo di contenere i costi, il Municipio, assieme alle Commissioni competenti e all'Ufficio tecnico, ha valutato e adottato una variante progettuale che prevedeva il mantenimento del magazzino esistente con l'aggiunta di un montacarichi e la sopraelevazione di un piano.

Nonostante tali correttivi, gli aggiornamenti successivi del preventivo generale hanno evidenziato un progressivo aumento dei costi di costruzione. A ciò si sono aggiunti:

- il rincaro dei materiali edili;
- l'inflazione post pandemia COVID-19;
- l'aumento dei costi energetici e delle materie prime dovuti alla guerra in Ucraina;
- l'aumento dell'IVA dal 7.7% all'8.1% dal 1° gennaio 2024.

Consuntivo finale dell'opera

I lavori di costruzione sono terminati nel mese di marzo 2026.

Il consuntivo finale dell'opera ammonta a CHF 1'132'670.35 (IVA inclusa), a fronte del credito originario approvato di CHF 925'000.00 (IVA inclusa). Ne risulta pertanto un sorpasso di credito pari a: CHF 207'670.35 (IVA inclusa).

Il maggior superamento riguarda principalmente le opere da capomastro, il cui costo finale è passato da CHF 326'515.30 a CHF 493'284.55 (IVA inclusa), soprattutto a causa delle opere di consolidamento e messa in sicurezza del terreno e delle strutture esistenti.

Ulteriori aumenti sono stati registrati per:

- carpenteria e lattoneria;
- opere da elettricista;
- opere da gessatore/pittore;
- opere da falegname;
- ponteggi;
- scala interna;
- arredo del magazzino;
- onorari specialistici supplementari (geologo, ingegnere geotecnico e rifacimento piani esecutivi).

Conclusioni

Il Municipio ritiene che il sorpasso di spesa sia da ricondurre principalmente a circostanze tecniche e geologiche emerse solo durante la fase esecutiva dell'opera, non prevedibili al momento dell'elaborazione del preventivo generale del 2020.

L'opera realizzata permette oggi al Comune di disporre di una struttura moderna, funzionale e adeguata alle necessità operative della squadra comunale e dei servizi tecnici.

Considerato quanto sopra, vi invitiamo a voler aderire alle conclusioni del presente messaggio e

risolvere:

1. È concesso un credito suppletorio di CHF 207'670.35 (IVA inclusa) concernente l'edificazione del nuovo magazzino comunale sul mappale no. 724 RFD Ronco sopra Ascona.
2. La spesa sarà iscritta al conto d'investimento nuovo magazzino comunale.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Paolo Senn

Il Segretario
Geo Gallotti



Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

Allegato:

- Rapporto finale redatto dall'arch. Giorgio Brestcher

Giorgio Bretscher

ARCHITETTO

eth sia otia

Via ai Monti 33

6622 Ronco s/Ascona

Natel: 078 638 41 72

giorgio.bretscher@gmail.com

Ronco s/Ascona, 29 aprile 2026

RAPPORTO FINALE CONCERNENTE L'AMPLIAMENTO DEL MAGAZZINO COMUNALE PRESSO IL MAPPALE 748 RFD DI RONCO s/ASCONA

Onorevole signor Sindaco, onorevole signor Segretario, onorevoli signori Municipali,

L'edificazione del nuovo magazzino comunale ha avuto una gestazione piuttosto lunga e abbastanza travagliata, basti pensare che lo studio di fattibilità è stato effettuato 10 anni fa, che la domanda di costruzione è stata inoltrata nel 2019 e che la licenza edilizia è stata rilasciata nel mese di febbraio 2020.

La presentazione del Messaggio Municipale per l'approvazione del credito di costruzione è avvenuta nel mese di giugno 2020 ma la votazione non ha avuto luogo in quanto sia la Commissione Edilizia che della Gestione hanno suggerito delle modifiche. Il progetto con gli adattamenti richiesti è stato presentato alle Commissioni nel mese di gennaio 2021 e nel mese di dicembre il credito di costruzione è stato finalmente approvato dal Consiglio Comunale. La delibera concernente le opere da architetto è avvenuta nel mese di febbraio 2022 e quelle da ingegnere in maggio. Tra giugno e settembre dello stesso anno sono stati allestiti i piani esecutivi inclusi i piani cassero e armatura (piani ingegnere) e si è preparato il bando di concorso per le opere da capomastro.

Il concorso pubblico con procedura a invito si è svolto in settembre e ha coinvolto tre imprese di costruzione. Il bando è stato vinto dall'impresa Merlini & Ferrari SA di Minusio e i lavori sono stati deliberati nel mese di ottobre 2022.

In seguito al sopralluogo svolto con la ditta vincitrice per organizzare l'inizio dei lavori, sono sorti alcuni interrogativi in merito alla demolizione del magazzino esistente e allo scavo in presenza di una forte pendenza del terreno (lato nord-ovest). Per chiarire questi aspetti, che non si erano potuti approfondire durante l'allestimento del preventivo generale del 2020, la ditta Merlini & Ferrari, su indicazioni del geologo Marco Baumer, ha eseguito dei sondaggi che hanno evidenziato come il terreno fosse composto prevalentemente da materiale sciolto (materiale morenico ben addensato). Sulla base del rapporto geologico, lo studio d'ingegneria Anastasi & Partners ha elaborato un progetto per il sostegno delle pareti di scavo che prevedeva la sottomurazione e il prolungo del muro di sostegno esistente sul retro dell'edificio e la messa in sicurezza delle pareti di scavo mediante la posa in opera di reti d'armatura, guniti e ancoraggi passivi.

Verso la metà del mese di novembre 2022 il preventivo generale è stato aggiornato stimando le opere supplementari elencate sopra: il preventivo ha evidenziato un aumento dei costi, rispetto a quello del 2020, di circa Fr. 150'000.- (importo preventivo aggiornato circa Fr. 1'075'000.- / importo credito di costruzione Fr. 925'000.-).

Dopo un incontro con la Commissione dell'Edilizia e della Gestione e uno successivo con L'Ufficio tecnico in cui abbiamo presentato alcune varianti, si è deciso, per ridurre i costi, di adottare la versione che prevedeva il mantenimento del magazzino esistente con l'aggiunta del montacarichi sul lato est e la sopraelevazione di un piano. Le spese dovute alle opere di sostegno/messa in sicurezza della pareti di scavo sarebbero in tal modo diminuite: una prima stima sommaria indicava come i costi risparmiati avrebbero bilanciato le spese supplementari. Lo studio d'ingegneria Anastasi & Partners ha in seguito preparato un capitolato d'offerta ed è stato indetto un secondo concorso con procedura a incarico diretto per i lavori sopracitati. Al concorso, svolto nel mese di febbraio 2023, hanno partecipato la ditta Merlini & Ferrari SA e la Crestageo SA, ditta del ramo.

L'offerta della ditta Merlini & Ferrari, già vincitrice del primo concorso, è risultata essere la più economica con un importo di circa Fr. 179'000.-, mentre a ditta Crestageo è risultata più cara di circa Fr. 108'000.- (importo totale Fr. 287'000.- circa). L'esito del concorso ha rilevato come l'importo per i lavori di sostegno/messa in sicurezza delle pareti di scavo sia risultato essere più alto di quanto stimato in precedenza: un secondo aggiornamento del preventivo generale (marzo 2023) ha visto i costi di costruzione salire a circa Fr. 1'100'000.00.

Si decide di posticipare l'inizio dei lavori a dopo la stagione turistica e gli stessi prendono avvio nel mese di gennaio 2024. Nel frattempo vengono ridisegnati i piani esecutivi, i piani ingegnere e richieste altre offerte aggiornando man mano anche il preventivo generale che a novembre 2024 vede i costi attestarsi a circa Fr. 1'050'000.00.

Oltre ai lavori di sostegno/messa in sicurezza della pareti di scavo, l'aumento dei costi rispetto al preventivo generale del 2020 è dovuto anche al rincaro dei materiali edili (inflazione e aumento dei prezzi post pandemia COVID-19), alla guerra in Ucraina che ha aumentato il costo dell'energia e delle materia prime, e all'aumento dell'IVA passata dal 7.7% al 8.1% dal primo gennaio 2024.

I lavori di costruzione, che hanno interessato in parte anche il centro deposito rifiuti, terminano nel mese di marzo 2026: le spese finali per l'ampliamento del magazzino comunale ammontano a Fr.1'132'670.35 che equivalgono a un sorpasso del credito di costruzione di Fr. 207'670.35.

Il sorpasso maggiore è da ascrivere alle opere da capomastro: sebbene ci siano stati dei risparmi valutati dall'impresa in circa Fr. 40'000.- per le opere non eseguite (mantenimento del piano terreno), i lavori supplementari, quantificabili in circa Fr. 210'000.-, hanno portato a un aumento dei costi di circa Fr. 170'000.- (importo di delibera Fr. 326'515.30 / importo a saldo per opere da capomastro Fr. 493'284.55 IVA inclusa).

I lavori che hanno inciso sull'aumento dei costi sono stati il consolidamento e la messa in sicurezza delle pareti di scavo, il prolungo del muro di sostegno esistente, i lavori di taglio sulle strutture esistenti, l'esecuzione di micropali per l'ampliamento dell'edificio al primo piano, i lavori di demolizione e di taglio della roccia per la formazione del montacarichi e la demolizione di numerosi trovanti durante i lavori di scavo.

Altre opere che hanno contribuito all'aumento dei costi sono le seguenti: opere da carpentiere/lattoniere, opere da elettricista, opere da gessatore/pittore, opere da falegname, la scala interna, i ponteggi, l'acquisto dell'arredo, il rifacimento dei piani dell'ingegnere civile e gli onorari del geologo e dell'ingegnere geo-tecnico.

Alcune opere hanno invece visto diminuire i costi, come ad esempio le opere da sanitario/riscaldamento, il montacarichi, le protezioni solari, le opere da fabbro, i portoni garage e i serramenti in alluminio, le opere di impermeabilizzazione.

Nella tabella allegata «Consuntivo ampliamento magazzino comunale Ronco s/Ascona» il motivo dell'aumento/della diminuzione dei costi è spiegato per ogni singola opera.

Resto a disposizione per eventuali domande e/o chiarimenti e colgo l'occasione per porgere cordiali saluti



arch. Giorgio Bretscher

Giorgio Bretscher
ARCHITETTO
eth sia otia
Via ai Monti 33
6622 Ronco s/Ascona
Natel: 078 638 41 72
giorgio.bretscher@gmail.com

COLOMBO
STUDIO TECNICO SAGL
VIA DEI PIOPPI 10
6616 LOSONE
M: +41 (0)79 223 84 94
U: +41 (0)79 814 84 94
INFO@STUDIOCOLOMBO.CH

CONSUNTIVO AMPLIAMENTO MAGAZZINO COMUNALE RONCO s/ASCONA
Mappale 724, Via Livurcio, 6622 Ronco s/Ascona

Ronco s/Ascona, 29.04.2026

	PREVENTIVO GENERALE IVA INCLUSA		SUPPLEMENTI ANNUNCIATI	TOTALE PAGAM.	DIFFERENZA (preventivo 2020)
	2020	2024			
1. CAPOMASTRO	366'180.00	459'425.00	30'000.00	493'284.55	127'104.55
1a. CONSUMO ENERGIA ELETTRICA MAGAZZINO COMUNALE (rifatturazione)	0.00	0.00	661.95	661.95	661.95
2. CARPENTIERE / LATTONIERE	35'002.50	60'000.00	1'000.00	61'000.00	25'997.50
3. - 4. SANITARIO / RISCALDAMENTO					
Sanitario	39'197.65	35'588.05	0.00		
Riscaldamento	65'524.70	52'428.50	0.00	86'117.80	-18'604.55
5a.-5b. ELETTRICISTA / IMPIANTO FOTOVOLTAICO					
Impianto elettrico	50'565.10	37'750.55	5'042.35	44'074.45	16'039.55
Impianto fotovoltaico		22'602.65	0.00	22'530.20	
Impianto videosorveglianza	0.00	0.00	917.75	917.75	917.75
SES / SES collaudi	0.00	0.00	9'253.35	10'572.15	10'572.15
6. MONTACARICHI	83'790.60	81'075.00	0.00	81'183.10	-2'607.50

	PREVENTIVO GENERALE IVA INCLUSA		SUPPLEMENTI ANNUNCIATI	TOTALE PAGAM.	DIFFERENZA (preventivo 2020)
	2020	2024			
7. GESSATORE / PITTORE	50'733.15	54'336.55	10'963.45 2'430.10	66'972.70 2'430.10	16'239.55 2'430.10
8. PORTE INTERNE	4'523.40	7'184.30	3'767.30	10'814.85	6'291.45
9. LAMELLE A PACCHETTO	5'945.05	2'938.60	0.00	0.00	-5'945.05
10a. FABBRO / METALCOSTRUTTORE	7'000.50	10'101.95	0.00	0.00	-7'000.50
10b. SCALA INTERNA IN METALLO	0.00	6'000.00	0.00	6'680.65	6'680.65
10c. NUOVI CILINDRI	0.00	0.00	0.00	1'074.95	1'074.95
11. PORTONI GARAGE	18'222.85	13'801.15	917.25	14'872.40	-3'350.45
12. SERRAMENTI IN ALLUMINIO	30'403.70	26'157.50	0.00	26'157.50	-4'246.20
13. DAVANZALI E VELETTE IN ALLUMINIO	1'561.65	1'623.70	0.00	1'035.00	-526.65
14. PIASTRELLISTA	5'385.00	5'876.90	1'550.25	7'427.15	2'042.15
15. BETONCINI / ASFALTO	17'610.90	21'739.35	4'260.65	18'445.05	834.15
16. IMPERMEABILIZZAZIONI (compreso in gran parte in Pos. 1)	5'385.00	0.00	1'459.35	1'459.35	-3'925.65

	PREVENTIVO GENERALE IVA INCLUSA		SUPPLEMENTI ANNUNCIATI	TOTALE PAGAM.	DIFFERENZA (preventivo 2020)
	2020	2024			
17. PONTEGGI	10'412.75	15'134.00	3'783.50	18'917.50	8'504.75
18. SISTEMAZIONI ESTERNE	10'770.00	compreso in Pos. 1	11'882.90	11'882.90	1'112.90
19. IMPREVISTI (Fr. 20'000.- più IVA)	21'540.00	0.00	0.00	0.00	-21'540.00
ARREDO MAGAZZINO COMUNALE	0.00	0.00	21'540.00	13'312.25	13'312.25
20. ONORARIO INGEGNERE CIVILE	10'770.00	14'038.15	0.00	14'038.15	3'268.15
			14'539.50	14'539.50	14'539.50
20a. ONORARIO GEOLOGO	0.00	3'185.00	0.00	3'185.00	3'185.00
20b. ONORARIO INGEGNERE GEO-TECNICO	0.00	14'043.85	0.00	14'043.85	14'043.85
		3'632.15	0.00	3'632.15	3'632.15
20c. ONORARIO PERITO SOST. NOCIVE/ANTINCENDIO	0.00	0.00	632.40	632.40	632.40
21. ONORARIO ARCHITETTO / DIREZIONE LAVORI	80'775.00	80'775.00	0.00	80'775.00	0.00
TOTALE IVA INCLUSA	921'299.50	1'029'437.90	110'062.55	1'132'670.35	211'370.85
TOTALE IVA INCLUSA	925'000.00	1'139'500.45		1'132'670.35	207'670.35

OSSERVAZIONI (riferite al preventivo generale del 2020)

1. Maggiori costi dovuti a lavori supplementari e imprevisti: vari lavori di taglio su strutture esistenti, esecuzione di micropali per l'ampliamento al primo piano lato montagna, fornitura e posa copertine in pietra sui muri di sostegno, taglio e demolizione di roccia per la formazione della fossa dei montacarichi, demolizione e sgombero di numerosi trovanti sul retro del magazzino durante la fase di scavo, consolidamento e messa in sicurezza delle pareti di scavo a monte del magazzino (reti, gunite e ancoraggi)
- 1a. Consumi effettivi di elettricità pagati dalla ditta Merlini & Ferrari e fatturati al Comune (importi poi dedotti nella liquidazione finale dell'impresa)
2. Maggior costo dopo aggiornamento offerta e supplemento dovuto all'esecuzione delle cassette di raccolta dei pluviali in facciata
3. - 4. Minori costi dovuti al riscaldamento tipo aria/aria in luogo di quello aria/acqua
- 5a.-5b. Maggior costo elettricista dovuto a lavori supplementari richiesti in fase esecutiva e a nuovo allacciamento SES (aumento amperaggio) (prese supplementari a parete e a pavimento, quadro secondario a parete, predisposizione linee supplementari per le lamelle a pacchetto)
6. Minor costo dovuto ad aggiornamento offerta
7. Maggior costo dovuto alla compartimentazione obbligatoria della scala interna (prescrizioni antincendio) e tinteggio successivo facciate
8. Maggior costo dovuto all'aggiornamento delle offerte e alla compartimentazione obbligatoria della scala interna (porta EI 30)
9. Minor costo dovuto alla rinuncia alla posa delle lamelle a pacchetto
- 10a. Costo per l'adattamento/la sistemazione del cancello scorrevole spostato sotto altra voce (centro rifiuti)
- 10b. Opera non prevista nel preventivo generale 2020
11. Minor costo dovuto ad aggiornamento offerta
12. Minor costo dovuto ad aggiornamento offerta
13. Minor costo dovuto ad aggiornamento offerta
14. Maggior costo dovuto all'esecuzione di un autolivellante e alla posa di una soglia in granito per la porta d'entrata al 1P
15. Maggior costo dovuto alla fornitura e alla posa di una canaletta per la raccolta delle acque meteoriche
16. Minor costo: opera inclusa nella Pos. 1 (capomastro), eseguito impermeabilizzazione soglia entrata 1P (offerta SikaLavori)
17. Aumento dovuto alla posa di ponteggi interni per il montaggio del tetto e per la formazione del vano lift, durata del noleggio più lunga
18. Opera inclusa nella Pos. 1 (capomastro), pavimentazione esterna richiesta in seguito in luogo della sistemazione a verde (offerta TME Vedeggio)
19. Posizione di riserva (stralciata)
- Arredo magazzino comunale: posizione non prevista nel preventivo generale del 2020 e 2024
20. Maggior costo dovuto al rifacimento dei piani cassero/armatura (mantenimento magazzino esistente, aggiunta montacarichi e sopraelevazione)
- 20a. Posizione non prevista nel preventivo generale del 2020
- 20b. Posizione non prevista nel preventivo generale del 2020
- 20c. Posizione non prevista nel preventivo generale del 2020 e 2024
21. Importo invariato

Ronco s/Ascona, 29 aprile 2026



arch. Giorgio Bretscher