



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 02/2026

concernente la richiesta di un credito di fr. 50'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi magazzini comunali e sede della Polizia Torre di Redde presso l'edificio al mappale no. 138 RFD sezione di Tesserete e di fr. 32'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi uffici dell'Arena sportiva presso i magazzini esistenti ubicati sul piazzale scolastico sede Meleto

All'esame delle Commissioni della Gestione
e dell'Edilizia e Opere pubbliche





AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione il presente Messaggio concernente la richiesta di un credito di fr. 50'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi magazzini comunali e sede della Polizia Torre di Redde presso l'edificio al mappale no. 138 RFD sezione di Tesserete e di un credito di fr. 32'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi uffici dell'Arena sportiva presso i magazzini esistenti ubicati sul piazzale scolastico sede "Meleto".

1. Introduzione

I due interventi oggetto del presente Messaggio municipale sono contemplati dal documento "Opere comunali – prospettive aggiornate 2025", pubblicato lo scorso autunno e parte integrante del Piano finanziario discusso in Consiglio comunale a dicembre 2025.

Si tratta di interventi distinti su due stabili comunali che permettono in primis l'ottimizzazione dei Servizi amministrativi del Comune e, di conseguenza, di procedere con l'alienazione e con la locazione, a favore delle Associazioni presenti sul territorio, degli spazi liberati dalle attuali occupazioni.

I lavori risultano pertanto legati tra di loro e sono il primo passo di una serie di operazioni che si inseriscono in un contesto ampio che prevede:

- la ristrutturazione del deposito sito sul fondo no. 138 RFD Capriasca – Tesserete, acquistato da ARL nel 2022, da destinare a nuovo magazzino comunale per le squadre esterne dell'Ufficio tecnico e come nuova sede della Polizia Torre di Redde;
- il trasloco della Polizia dall'edificio storico della Stazione dei bus di ARL SA al nuovo edificio ristrutturato e adeguato, con spazi più ampi a disposizione del Servizio;
- il trasloco delle Squadre esterne dell'Ufficio tecnico comunale dai due attuali magazzini, uno sito in Piazza Lepori a Tesserete, l'altro al piano terreno degli attuali uffici dell'Arena sportiva a Sala (ex UTC);
- la ristrutturazione degli attuali magazzini presenti a sud del piazzale scolastico della sede Meleto, necessaria per insediarvi i nuovi uffici dell'Arena sportiva, dei servizi igienici confacenti utilizzabili giornalmente e per i vari eventi, e un eventuale spazio da destinare a buvette per manifestazioni;
- il trasloco degli uffici dell'Arena sportiva dall'edificio a Sala (ex UTC) allo stabile risanato;



- l'alienazione dello stabile sito sul fondo no. 667 RFP Capriasca – Sala, dove è insediata oggi giorno l'Arena sportiva;
- la locazione a prezzi sostenibili degli attuali magazzini comunali di Piazza Lepori a gruppi e Associazioni (ad esempio Patriziati, gruppi carnevale, ecc.).

Il Municipio ha deciso di porre questa richiesta di credito per la progettazione all'attenzione del Consiglio comunale anche se l'importo totale è inferiore a fr. 100'000.- e avrebbe potuto essere deliberato in delega da parte dell'Esecutivo, in quanto è indispensabile che il principio operativo (nuovi spazi per polizia e squadre esterne nel capannone ex ARL e nuovi spazi amministrativi per ufficio cultura, eventi e sport nei magazzini presso il piazzale scolastico) venga avallato da parte del Legislativo. Qualora non dovesse essere il caso, sarà possibile intervenire ancora in una fase non avanzata dell'iter progettuale, permettendo di elaborare il progetto definitivo in maniera accurata e condivisa, risparmiando tempo prezioso e rispettando le tempistiche che riprenderemo più avanti (punto 7), in particolare per quanto attiene alla data di inizio dei lavori per la riconversione del capannone ex ARL in magazzino comunale / sede Polizia, fissata per gennaio 2028 (subito dopo la scadenza dell'attuale contratto di locazione). Ciò permette, inoltre, un'ottimizzazione dei costi di progettazione: recenti esperienze hanno dimostrato come eventuali emendamenti sostanziali dei progetti elaborati dal Municipio comportano un importante aumento dei costi dovuto alle rielaborazioni dei progetti già affinati in precedenza.

2. Progetto nuovi magazzini comunali e sede Polizia Torre di Redde

Lo stabile esistente, acquistato nel 2022 dal Comune da ARL, come detto in precedenza è attualmente affittato ad Autopostale, con un contratto di locazione in scadenza al 31 dicembre 2027. Il capannone, dalle dimensioni di ca. m 54 x 21, copre una superficie di ca. mq 1'150. Attualmente il piano terreno è completamente libero e adibito a deposito dei mezzi per il trasporto pubblico, mentre al piano superiore sono presenti degli uffici che coprono una superficie pari a ca. mq 270, che corrisponde a 1/4 della superficie totale dell'intero edificio.

Il progetto di massima, elaborato come base per le riflessioni dell'Esecutivo sul parco immobiliare comunale, è stato sviluppato dall'Ufficio tecnico comunale. È previsto il mantenimento della struttura portante esistente (muri e solette), senza aggiunta di ulteriori superfici al piano rialzato, cosa che comporterebbe un aumento importante dei costi per i motivi che verranno spiegati nel punto successivo. L'intenzione è quindi quella di sfruttare quanto già presente, inserendo negli spazi al piano superiore gli uffici della Polizia Torre di Redde. Al piano terreno, invece, l'idea è quella di aggiungere un volume "leggero", dove troveranno spazio i locali di servizio del magazzino comunale e della Polizia. Il blocco fungerà da



suddivisione in due distinti spazi e sarà coibentato secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

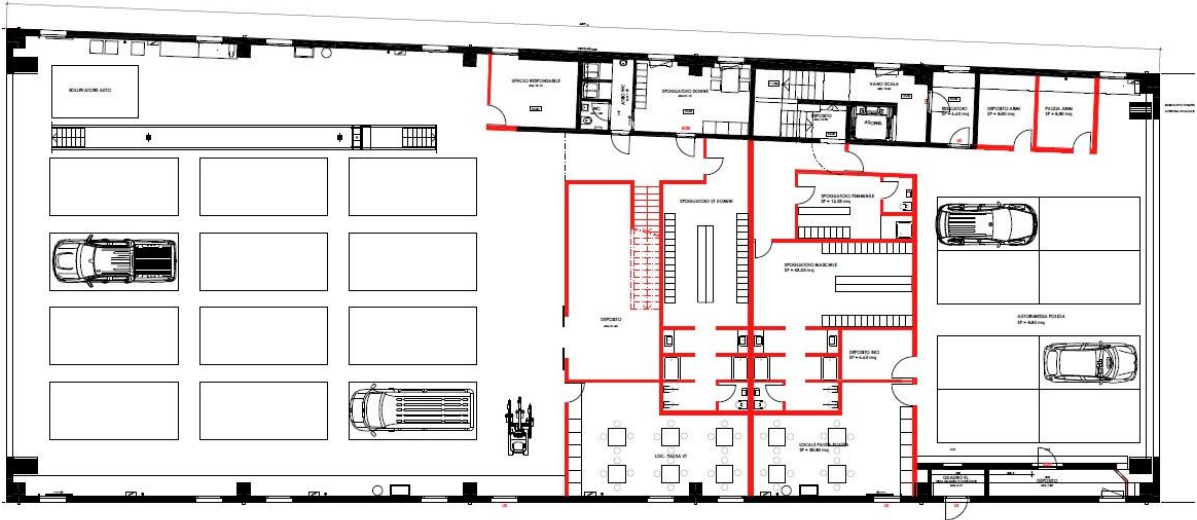
Nella tabella seguente sono descritti gli spazi a disposizione dei due Servizi comunali:

| PIANO TERRENO | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| Magazzino comunale | Autorimessa veicoli (comprese eventuali scaffalature a parete per i materiali e lift monta auto per riparazione veicoli, già in dotazione) | 590 mq |
| | Spogliatoio e servizio igienico femminile (comprese docce) - <i>esistente</i> | 25 mq |
| | Spogliatoio e servizi igienici maschili (comprese docce) | 50 mq |
| | Locale pausa collaboratori servizi esterni (compresa piccola cucina) | 40 mq |
| | Deposito | 60 mq |
| | Ufficio | 13 mq |
| | Polizia Torre di Redde | Autorimessa veicoli |
| | Spogliatoio e servizio igienico femminile (comprese docce) | 15 mq |
| | Spogliatoio e servizi igienici maschili (comprese docce) | 50 mq |
| | Locale pausa agenti (compresa piccola cucina) | 30 mq |
| | Deposito bici | 7 mq |
| | Deposito armi | 9 mq |
| | Locale pulizia armi | 9 mq |
| | Essiccatoio - <i>esistente</i> | 7 mq |
| | Vano scala e ascensore - <i>esistente</i> | 25 mq |

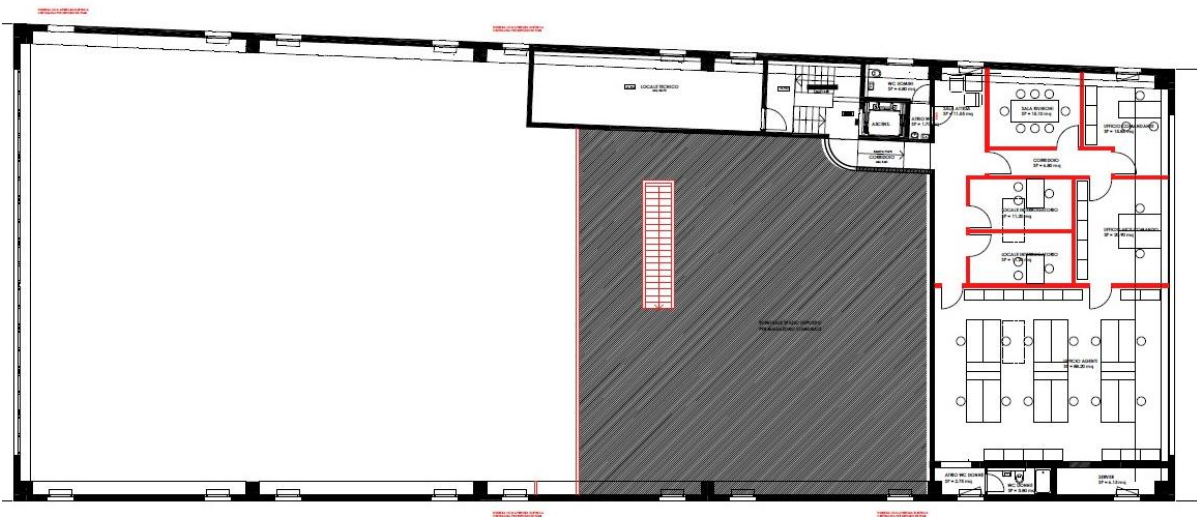
| PRIMO PIANO | | |
|-------------------------------|---|--------|
| Magazzino comunale | Eventuale deposito sopra blocco servizi PT (da valutare in base al carico massimo) | 260 mq |
| Polizia Torre di Redde | Disimpegno e sala di attesa | 25 mq |
| | Sala riunioni | 15 mq |
| | Ufficio Comandante (1 persona) | 15 mq |
| | Ufficio vice comando (2 persone) | 20 mq |
| | Ufficio agenti (12 persone) | 90 mq |
| | Locale interrogatorio 1 | 10 mq |
| | Locale interrogatorio 2 | 10 mq |
| | Servizio igienico femminile (esistente) | 7 mq |
| | Servizio igienico maschile (esistente) | 7 mq |
| | Locale server (esistente) | 6 mq |
| Altro | Locale tecnico (esistente) | 35 mq |



Il progetto andrà elaborato in seguito, coinvolgendo entrambi i Servizi per raccogliere il parere ed eventuali consigli delle persone che vivono giornalmente tali spazi. Un primo coinvolgimento è stato in ogni caso eseguito prima dell'elaborazione del progetto di massima. **Preventivo di massima (+/-20%): fr. 950'000.-.**



Piano terreno (bozza elaborata da UTC Capriasca)



Primo piano (bozza elaborata da UTC Capriasca)



3. Progetto nuovi uffici Arena sportiva

Il progetto di massima, anche in questo caso allestito dall'Ufficio tecnico comunale, prevede la riqualifica degli attuali magazzini presenti sul lato sud del piazzale scolastico sede Meleto. Il volume ben si presta per accogliere i nuovi uffici dell'Arena sportiva, sia per dimensioni, sia per posizione. Si trova, infatti, nel cuore dell'area gestita dal Servizio, circa a metà strada tra il centro balneare e il campo sportivo, a pochi passi dal pumptrack prossimo all'apertura. In questo modo si ottimizzano al meglio il controllo e la gestione di tali strutture. L'area risulta anche ben servita dai posteggi comunali presenti nelle vicinanze (campo da calcio). L'edificio andrà risanato dal punto di vista termico e sarà necessaria la demolizione di alcuni moduli che compongono le pareti per garantire la necessaria illuminazione degli spazi. L'idea è quella di mantenere la struttura portante e le pareti attuali, applicando un cappotto termico all'esterno e delle pareti tecniche in cartongesso al suo interno, dove fare scorrere tutti i tubi dell'impiantistica (elettrico, sanitario, ...). Oltre agli uffici del servizio comunale, il progetto di massima prevede di ricavare dei servizi igienici a disposizione della popolazione in caso di necessità. Questi servizi, con suddivisione per sesso, spazio per cambio neonati e accessibili ai disabili, saranno utilizzabili dagli avventori della scuola, del vicino pumptrack e da chi si reca alle piscine nei mesi estivi. L'intervento garantisce di disporre dei servizi igienici anche in caso di manifestazioni, senza dover far capo a wc provvisori (Toi Toi) o simili. Si tratta di un servizio al momento mancante nel comparto. Considerate le dimensioni degli attuali magazzini, l'Esecutivo ha deciso di mantenere uno spazio che si può destinare, all'occasione, a buvette (specialmente in caso di manifestazioni). Tale destinazione supplementare andrà in ogni caso approfondita al meglio durante l'elaborazione del progetto definitivo.

Preventivo di massima (+/-20%): fr. 715'000.-.

La tabella seguente descrive gli spazi ricavati nel volume:

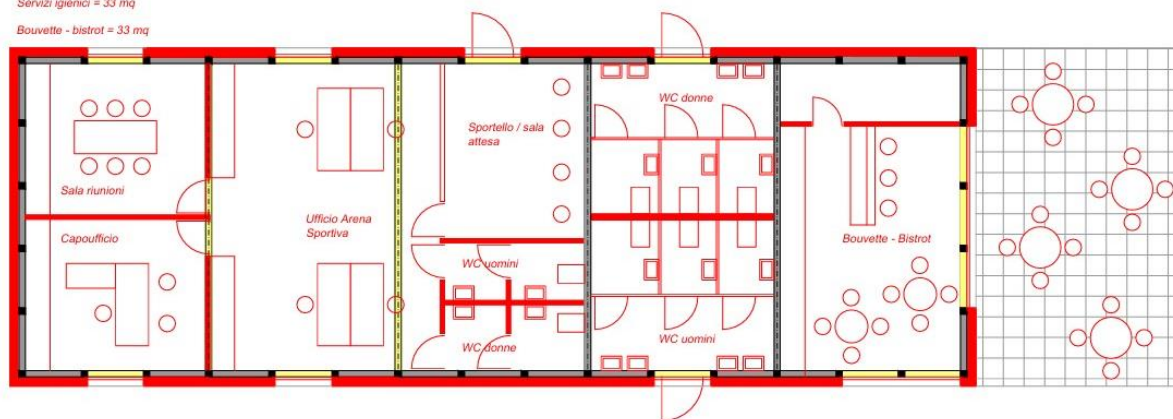
| | | |
|------------------------------|---|-------|
| Uffici Arena sportiva | Ufficio responsabile Servizio Arena sportiva | 16 mq |
| | Sala riunione | 16 mq |
| | Ufficio collaboratori Arena sportiva | 40 mq |
| | Atrio / sala di attesa | 15 mq |
| | Servizi igienici separati uomo/donna | 10 mq |
| Servizi igienici | Servizio igienico femminile | 16 mq |
| | - 3 wc, di cui uno accessibile ai disabili | |
| | - Antibagno con lavelli | |
| | - Spazio per cambio neonati | |
| | Servizio igienico maschile | 16 mq |
| | - 3 wc, di cui uno accessibile ai disabili | |
| | - Antibagno con lavelli | |
| Spazio disponibile | Eventuale buvette per manifestazioni o simili | 32 mq |



Ufficio Arena Sportiva = 100 mq

Servizi igienici = 33 mq

Bouvette - bistrof = 33 mq



Bozza indicativa progetto (bozza elaborata da UTC Capriasca)

4. Motivazione separazione in due stabili distinti

La soluzione della separazione in due stabili distinti è motivata da due fattori analizzati al meglio dal Municipio e in seguito descritti.

Logistica:

La riqualifica e conversione degli attuali magazzini comunali presenti sul piazzale scolastico in uffici per l'Arena sportiva permette l'ottimizzazione del Servizio, considerata la zona centrale nella quale è situato l'edificio rispetto alle aree di competenza: il centro balneare, il campo sportivo e il nuovo pumtrack. Ciò permette sicuramente di avere sotto controllo al meglio le attività che si svolgono nel grande comparto sportivo di Tesserete. L'area è inoltre ben servita dai posteggi comunali presenti in loco. Oltre all'ottimizzazione e centralizzazione del Servizio, nel volume è possibile ricavare dei servizi igienici a disposizione del comparto, sia per gli avventori della piscina pubblica e della vicina pista per biciclette, sia in caso di manifestazioni svolte sul piazzale scolastico (Street food festival, Birra in Capriasca, Scenic Trail, Gusta e Pedala, eventuali concerti, ...). Con lo svuotamento degli attuali magazzini, adibiti a deposito per materiale di consumo (che verrà trasferito nel nuovo magazzino comunale), non vi sarà più necessità di transito di veicoli dei Servizi esterni verso tali spazi, a beneficio della sicurezza degli alunni che utilizzano il piazzale scolastico.

Economicità:

L'area sulla quale è ubicato il deposito ex ARL è stata oggetto di una ripiena. Il materiale non è pertanto consolidato e l'eventuale ampliamento della soletta del piano superiore comporta una serie di accorgimenti che fanno lievitare notevolmente i costi, tra i quali la formazione di micropali per raggiungere il terreno solido sottostante.

Oltre ciò, i nuovi spazi richiedono l'implementazione dell'impiantistica attualmente non presente, tra cui nuovi corpi riscaldanti, la ventilazione forzata degli spazi e la realizzazione di



ulteriori servizi igienici, oltre che la coibentazione degli spazi, la realizzazione di lucernari sul tetto atti a garantire l'illuminazione naturale degli uffici come previsto dalle normative vigenti e altro ancora. Se il volume riscaldato viene inoltre ampliato per meno del 50% dell'edificio esistente, il diritto in vigore non chiede modifiche all'involucro esistente. Sussistono pertanto i presupposti, come indicato dal progettista RCVS interrogato dal Municipio, per richiedere l'esenzione dalla certificazione Minergie ©, con una riduzione importante dei costi dovuti alla maggiore coibentazione e impiantistica necessaria per l'ottenimento del Label.

Prima della redazione del Messaggio municipale concernente l'acquisto del deposito, nel 2021, l'Esecutivo aveva commissionato un progetto di massima ad uno studio di ingegneria. La stima dei costi per il raddoppio della soletta, operazione indispensabile per aggiungere gli spazi che sarebbero necessari allo spostamento degli uffici dell'Arena sportiva nello stabile, ammontava allora a ca. fr. 1'900'000.-, che indicizzato ad oggi (rif. programma calcolo indicizzazione della Confederazione), risulta essere di ca. fr. 2'000'000.-.

Il raddoppio della soletta genera quindi un costo d'intervento maggiore allo stabile, pari a ca. fr. 1'050'000.-, importo di gran lunga superiore alla stima dei costi (fr. 715'000.-) necessari alla riqualifica degli attuali magazzini.

Il risparmio economico della soluzione proposta dall'Esecutivo è quindi stimato attorno ai fr. 335'000.-.

I vantaggi della scelta del Municipio sono dunque molteplici, permettono il buon funzionamento e l'ottimizzazione dei servizi offerti alla popolazione, oltre che un risparmio importante dei costi di realizzazione, che consente di destinare l'importo risparmiato per altri progetti legati agli stabili pubblici presenti sul nostro territorio.

Oltre al risparmio economico, con questa soluzione si potrà disporre di servizi igienici permanenti e di un'eventuale buvette a beneficio delle manifestazioni sul piazzale delle scuole Meleto.

Si sottolinea, infine, come la rinuncia all'ampliamento della soletta presso il deposito ex ARL garantisce delle soluzioni alternative dal punto di vista logistico (soppalchi e/o scaffalature laterali), elementi che potranno ottimizzare la gestione dello spazio e lo stoccaggio del materiale delle squadre esterne UTC.



5. Alienazione stabile mappale no. 667 RFP Sala (ex UTC)

Lo spostamento degli attuali Uffici dell'Arena sportiva presso i magazzini presenti ai margini del piazzale scolastico sede Meleto permette all'Esecutivo di procedere con l'alienazione dello stabile sito sul fondo no. 667 RFP Sala. Il Municipio dispone di una perizia allestita dall'arch. Claudio Morandi, che prevede un valore pari a fr. 840'000.-. Per avere un'indicazione precisa del possibile valore commerciale, ci si è avvalsi dell'esperienza della Fiduciaria Capriasca, che ha stimato un valore di fr. 690'000.- come possibile importo di mercato per la vendita. Il valore verrà analizzato e verificato nuovamente prima dell'allestimento dello specifico Messaggio municipale.

6. Preventivo progettazione definitiva

Considerato che si tratta di due stabili comunali distinti, il preventivo viene suddiviso in due parti indipendenti.

Magazzini comunali e Polizia Torre di Redde

| Ruolo | Descrizione | Importo (IVA inclusa) |
|--|--|----------------------------------|
| Progettista (ingegnere) | Prestazioni per progettazione definitiva degli interventi allo stabile, compresi calcoli statici di principio | fr. 35'400.00 |
| Progettista RCVS | Consulenza dal punto di vista energetico, dimensionamento impiantistica necessaria per gli interventi allo stabile | fr. 8'600.00 |
| Esperto antincendio | Consulenza dal punto di vista della polizia del fuoco | fr. 1'000.00 |
| Totale parziale | | fr. 45'000.00 |
| Imprevisti 10% | | fr. 4'500.00 |
| Arrotondamento | | fr. 500.00 |
| TOTALE PROGETTAZIONE DEFINITIVA | | fr. 50'000.00 |

*Nuova sede Arena sportiva e servizi igienici*

| Ruolo | Descrizione | Importo (IVA inclusa) |
|--|--|----------------------------------|
| Progettista | Prestazioni per progettazione definitiva degli interventi allo stabile | fr. 25'000.00 |
| Progettista RCVS | Consulenza dal punto di vista energetico, dimensionamento impiantistica necessaria per gli interventi allo stabile | fr. 3'000.00 |
| Esperto antincendio | Consulenza dal punto di vista della polizia del fuoco | fr. 1'000.00 |
| Totale parziale | | fr. 29'000.00 |
| Imprevisti 10% | | fr. 2'900.00 |
| Arrotondamento | | fr. 100.00 |
| TOTALE PROGETTAZIONE DEFINITIVA | | fr. 32'000.00 |

7. Tempistiche vincolanti

Il presente Messaggio municipale è sottoposto al Legislativo con largo anticipo, ma, nonostante ciò, le tempistiche risultano ristrette, specialmente per quanto attiene allo stabile ex ARL da destinare a magazzino comunale e sede della Polizia Torre di Redde.

Di seguito i termini importanti da rispettare per essere pronti, allo scadere del contratto in essere con Autopostale (31.12.2027), all'avvio dei lavori, in modo da poter disporre degli spazi indicativamente nell'autunno / inverno 2028:

- **Approvazione MMN per il credito di progettazione** **giugno 2026**
- Avvio progettazione definitiva **luglio 2026**
- Consegna progetto e preventivo definitivo **novembre/dicembre 2026**
- Licenziamento MMN per il credito di realizzazione ex ARL **febbraio/marzo 2027**
- Domanda di costruzione **febbraio/marzo 2027**
- Ottenimento Licenza edilizia **giugno 2027**
- **Approvazione progetto/credito di realizzazione** **giugno 2027**
- Progettazione esecutiva stabile ex ARL **luglio/settembre 2027**
- Appalti **ottobre 2027**
- Delibere **novembre 2027**
- **Avvio lavori** **gennaio 2028**



È pertanto fondamentale rispettare le scadenze previste per l'approvazione dei Messaggi municipali. L'Esecutivo si impegna, per quanto di sua competenza, a rispettare la tabella di marcia esposta e confida che il Consiglio comunale faccia altrettanto, in modo da non accumulare ritardi e garantire l'avvio dei lavori secondo il programma sopraesposto, così da evitare un periodo dove lo stabile ex ARL rimarrà sostanzialmente vuoto e inutilizzato.

11. Conclusioni

Il Municipio, dopo attenta riflessione sull'intero parco immobiliare del Comune di Capriasca, ritiene che la soluzione proposta (rinuncia alla realizzazione di una soletta supplementare nello stabile ex ARL e nuovi uffici amministrativi nei magazzini presso il piazzale delle scuole Meleto) sia chiaramente la migliore tra quelle ipotizzabili, sia dal punto di vista logistico, sia dal punto di vista finanziario. In particolare, rispetto alla prima ipotesi che prevedeva di installare l'Ufficio eventi, cultura e sport nel capannone ex ARL, il risparmio dovuto al mantenimento dello stabile allo stato attuale, con la semplice aggiunta di un volume destinato a locali di servizio (spogliatoi, locali sanitari, locali pausa), consente di investire tale importo in altri progetti importanti.

Il presente Messaggio, nonostante i costi per la progettazione definitiva rientrino tra le deleghe municipali, è volto a condividere il principio con il Legislativo, così da iniziare la progettazione definitiva e arrivare nei tempi previsti alla concessione del credito, considerate le tempistiche vincolanti, specialmente per quanto attiene allo stabile ex ARL.

Il Messaggio è assegnato alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari e alla Commissione Edilizia e Opere pubbliche per quanto attiene agli aspetti tecnici, in particolar modo al principio di separazione dei servizi in due stabili distinti.

A disposizione delle Commissioni, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i migliori saluti.

Per il Municipio

Francesco Canonica, **Sindaco**

Avv. Alain Bianchi, **Segretario**

Risoluzione municipale n° 173 del 2 marzo 2026



COMUNE DI CAPRIASCA Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio n° 02/2026, concernente la richiesta di un credito di fr. 50'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi magazzini comunali e sede della Polizia Torre di Redde presso l'edificio al mappale no. 138 RFD sezione di Tesserete e di un credito di fr. 32'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi uffici dell'Arena sportiva presso i magazzini esistenti ubicati sul piazzale scolastico sede "*Meleto*".

Visti i rapporti:

- della Commissione della Gestione del ...,
- della Commissione Edilizia e Opere pubbliche del

D E C I D E:

1. È concesso un credito di fr. 50'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi magazzini comunali e sede della Polizia Torre di Redde presso l'edificio al mappale no. 138 RFD sezione di Tesserete.
2. È concesso un credito di fr. 32'000.00 per la progettazione definitiva dei nuovi uffici dell'Arena sportiva presso i magazzini esistenti ubicati sul piazzale scolastico sede "*Meleto*".
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2028.
4. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

XXXXX XXXXX, **Presidente**

Avv. Alain Bianchi, **Segretario**

Tesserete,