

CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 3 maggio 2026

MESSAGGIO DEL CONSIGLIO PARROCCHIALE DI TESSERETE PER LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF. 107'296.00 per la ristrutturazione immobile di Lugaggia

All'onoranda assemblea parrocchiale,
gentili signore,
egregi signori,

vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, il presente messaggio concernente un credito di CHF 107'296.00 per le prestazioni relative alla progettazione, alla domanda di costruzione e alla gestione degli appalti riconducibili alle opere di ristrutturazione ed ampliamento dello stabile esistente ai mappali 53A/58, sito a Lugaggia-Capriasca, precisando che il finanziamento della fase esecutiva sarà richiesto in un secondo momento, ad avvenuta crescita in giudicato della licenza edilizia.

1. In Generale

Lo stabile sito a Lugaggia (Mapp. 53A/58 RFD Lugaggia-Capriasca) è ubicato nella zona nucleo vecchio (soggetta a piano particolareggiato) facente parte della significativa eredità devoluta dal signor Arnoldo Angelo Anselmini, deceduto il 4 gennaio 2023, alla parrocchia di S. Stefano.

Quale onere successorio giova rammentare che la part. 53 RFD di Capriasca-Lugaggia non potrà essere alienata e che sulla superficie si prevede di realizzare la cappella dedicata a San Nicolao della Flüe che il signor Anselmini ci ha chiesto.

2. Descrizione del progetto

L'oggetto dell'intervento riguarda lavori di ristrutturazione e ampliamento dello stabile esistente al mapp.53-58 RFD a Lugaggia-Capriasca, che sono stati sviscerati dal professionista a tal fine interpellato con un rapporto di analisi del mese di febbraio 2026 condiviso con il Consiglio parrocchiale, qui richiamato.

Il Consiglio Parrocchiale ha analizzato i seguenti scenari:

- Stima valore attuale di mercato ca. CHF 475'000.00 senza rendita annuale in quanto allo stato attuale è improponibile la ricerca di un inquilino;
- Ristrutturazione senza ampliamento con la formazione di due unità abitative con una SUL commerciale complessiva di ca. mq.139.00 (variante 1) con stima dei costi di costruzione pari a ca. CHF 635'000.00 (+/- 25% SIA102 fase 4.14);

- Ristrutturazione senza ampliamento con la formazione di due unità abitative con una SUL commerciale complessiva di ca. mq.148.00 (variante 2) con stima dei costi di costruzione pari a ca. CHF 650'000.00 (+/- 25% SIA102 fase 4.14);
- Ristrutturazione con ampliamento e formazione di tre unità abitative con una SUL commerciale complessiva di ca. mq. 252.00 (variante 3) con stima dei costi di costruzione pari a ca. CHF 940'000.00 (+/- 25% SIA102 fase 4.14);
- Ristrutturazione con ampliamento e formazione di tre unità abitative (di cui due duplex) con una SUL commerciale complessiva di ca. mq. 256.00 (variante 4) con stima dei costi di costruzione pari a ca. CHF 950'000.00 (+/- 25% SIA102 fase 4.1.4)

Le varianti sopracitate sono state presentate al CP e nella seduta del 19.02.2026 è stata definita la variante 3 quale soluzione da approfondire tramite la richiesta informale alla Commissione Nucleo Comunale (CNC).

Il responso informale della CNC è stato positivo, ma con alcuni dettagli architettonici da ulteriormente approfondire.

La fase successiva consiste nello sviluppare una domanda di costruzione e presentarla presso il municipio, il quale attenderà anche il parere dell'Ufficio Cantonale Natura e Paesaggio.

Durante il periodo di ottenimento della licenza edilizia il progetto potrà essere approfondito a livello esecutivo (perizia materiali cancerogeni, sondaggi strutturali, ecc.) permettendo anche un affinamento del preventivo (+/- 20% SIA102 fase 4.2.2).

Ad avvenuta crescita in giudicato della licenza si procederà a redigere il progetto esecutivo con relativo ed ulteriore affinamento del preventivo (+/- 10% SIA102 fase 4.2.5).

La durata del cantiere, data la difficoltà logistica, potrebbe essere di ca. 18 mesi.

3. Preventivo dei costi

Il preventivo dell'onorario del professionista che il CP intende incaricare ammonta a complessivi CHF 107'296.00, comprensivo di IVA corrispondente ad un importo di CHF 8'040.--, e meglio come desumibile dal preventivo datato 17 aprile 2026 annesso al presente messaggio.

Per completezza di informazioni si precisa anche che allo stato attuale il preventivo di massima degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, stimato con un margine di precisione +/- 25%, è il seguente:

Calcolo i costi di costruzione:

Edificio principale (950 Fr/mc)	mc	883.00	x	950.00	= Fr	838'850.00
Edificio secondario (corpo cantine) (800 Fr/mc)	mc	39.00	x	800.00	= Fr	31'200.00
Sist. esterna (accessi, amminamenti, muri, giardino)				stima	= Fr	60'000.00
Arrotondamenti					= Fr	9'950.00
Totale costi di costruzione:					Fr	940'000.00

Costo acquisto immobile e terreno:

DONAZIONE = Fr 0.00

Valore commerciale stato attuale immobile:

residenziale mq	90.00	x	4'000.00	= Fr	360'000.00	
cantine + garage mq	90.00	x	1'500.00	= Fr	135'000.00	
Totale valore immobile allo stato attuale:					Fr	495'000.00

Calcolo costi secondari:

Tasse e vari (licenza, allacciamenti, promozioni, ecc.)				stima	= Fr	40'000.00
Cartelle ipotecarie + interessi passivi credito edilizio					= Fr	
Totale costi secondari:					Fr	40'000.00

Totale costi complessivi ristrutturazione con ampliamento (escluso valore attuale): = Fr 980'000.00

4. Modalità di finanziamento

Per far fronte al pagamento delle prestazioni oggetto del presente messaggio il CP intende ricorrere a mezzi già disponibili (vedi consuntivo 2025), riservandosi la facoltà di recuperare in tutto o parte tale costo al momento dell'erogazione del finanziamento bancario.

Prudenzialmente il Consiglio Parrocchiale ha fatto richiesta all'istituto bancario Raiffeisen per un credito ipotecario di CHF 980'000 per sondare la finanziabilità dell'opera. L'istituto bancario in questione ha confermato la sua disponibilità ad entrare in materia. Per i calcoli di sostenibilità economica (vedi punto 5), abbiamo tuttavia voluto mantenere l'ipotesi che l'intero investimento fosse finanziato dalla banca, per valutarne il caso d'indebitamento massimo.

Tuttavia, considerata la situazione della liquidità della Parrocchia (vedi consuntivo 2025), il Consiglio Parrocchiale intende finanziare la progettazione e l'esecuzione delle opere, oggetto del presente messaggio, mediante un finanziamento bancario per l'importo non superiore a CHF 800'000, ricorrendo a capitale proprio per un importo di almeno CHF 200'000 (dedotti quelli necessari alla fase di progettazione e domanda di costruzione oggetto del presente messaggio).

A garanzia del suddetto finanziamento ipotecario si prevede e si chiede di costituire a pegno una cartella ipotecaria al portatore di nominali CHF 800'000, gravante sia le part. 53A/58 RFD di Lugaggia-Capriasca

5. Analisi sostenibilità economica

Anticipando il contenuto del messaggio sul finanziamento della costruzione, giova precisare che per il calcolo economico abbiamo considerato il caso peggiore cioè come se l'intero investimento (arrotondato a CHF 1'000'000.00) fosse finanziato da capitale di terzi.

Il progetto di risanamento e di ampliamento comporta degli introiti da affitti pari a CHF 58'000, al netto delle spese accessorie. L'investimento, sulla base dei calcoli di sostenibilità (Allegato A), risulta interessante da un punto di vista economico e dovrebbe permettere di ottenere una redditività netta dell'immobile pari al 2.7%.

In sintesi le principali considerazioni economiche:

- Il valore di rendimento dello stabile è valutato in CHF 1'440'000
- Il valore degli affitti teorici necessari al recupero dell'investimento è così calcolato:

<u>Calcolo Ricavo d'affitto necessario al recupero dell'investimento</u>		<u>CHF</u>
Valore attuale dell'edificio che le entrate nette devono recuperare nell'arco di 50 anni al tasso 4.0%		1'000'000
Affitti netti necessarie = valore attuale entrate nette		
diviso fattore rendita posticipata	21.48 (*)	46'600
		Arrotondato
		47'000

Nota (*)

tasso	anni	Fattore attualizz. di una Rendita costante posticipata
4.0%	50	21.48

Le cifre, sopra menzionate, confermano la validità dell'investimento. Infatti, l'introito degli affitti necessari per il recupero dell'investimento (CHF 47'000) è ben al di sotto degli affitti che proponiamo (CHF 58'000), lasciando un margine di manovra per gli imprevisti.

Il conto economico medio della gestione dell'immobile può essere sinteticamente così rappresentato:

Conto economico (valori medi)

Ricavi

Ricavi locativo netto 57'600

Costi

Costi esercizio immobile	-9'300	
interessi medi	-9'500	-38'800
Ammortamento ristruttur.	-20'000	

Risultato gestione immobile **18'800**

Si prevede quindi che la gestione dell'immobile garantisce il suo autofinanziamento.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Consiglio Parrocchiale invita pertanto l'assemblea a voler risolvere:

- la richiesta di un credito di CHF. 107'296.00 per le prestazioni relative alla progettazione, alla domanda di costruzione e alla gestione degli appalti delle opere di ristrutturazione dell'edificio esistente ubicato sulla part. 53 RFD di Capriasca-Lugaggia é approvata così come proposta ricorrendo a risorse già disponibili.

Consiglio Parrocchiale di Tesserete

Il Presidente

Il Segretario

Tesserete, 17 Aprile 2026/CA/GF/pgf

ARchitettura & Design Sagi

OGGETTO: Ristrutturazione ed ampliamento edificio ai mapp. 53-58 RFD Capriasca sez. Lugaggia

COMMITTENTE: Parrocchia di Tesserete

DETERMINAZIONE ONORARIO SECONDO NORMA SIA 102 ONORARIO PER LA DOMANDA DI COSTRUZIONE E LA GESTIONE DEGLI APPALTI

				Importi IVA esclusa:
Tariffa anno:	2009			
(H) Costo complessivo stimato (IVA compresa):	1'000'000			925'069
(B) Somma determinante per il calcolo (escluso onorari e IVA):				780'000
(p) Tasso percentuale	Z1 = 0.062 Z2 = 10.580	SIA 102/ 2009		0.1769%
(n) Grado di difficoltà				1
(q) Frazione percentuale della prestazione totale:				66.5%
(r) Fattore di correzione				1

Tm:	780'000	0.177%	1	66.50%	1	ore	917.76
-----	---------	--------	---	--------	---	-----	---------------

ONORARIO:	917.76	1	Fr 105.00	96'365
	Ribasso	0.00%		0
	Riproduzioni	3%	Fr.	2'891
	Totale parziale		Fr.	99'256
	IVA	8.1%	Fr.	8'040
	TOTALE		Fr.	107'296

Condizioni particolari:

Domanda di costruzione escluso ingegnere strutturale, fisico della costruzione, tecnico antincendio, perito materiali contaminati e geometra.

Allo stato attuale la fase 4.31 Progetto di massima è già stata implementata (ore assegnate alla fase ca.150)

Sconto 7.5%

Lugano, 17 aprile 2026

ARchitettura & Design Sagi

arch. A. Rigazzi

Firma per accettazione :

TABELLA DELLE PRESTAZIONI E FRAZIONI PERCENTUALI

OGGETTO: *Ristrutturazione ed ampliamento edificio ai mapp. 53-58 RFD Capriasca sez. Lugaggia*

COMMITTENTE: *Parrocchia di Tesserete*

1 Pianificazione strategica	4.11 Formulazione delle esigenze, strategie	Prestazioni da concordare in modo particolare		
2 Studi preliminari	4.21 Definizione del progetto, studio di fattibilità	Prestazioni da concordare in modo particolare		
	4.22 Scelta dei mandatarî	Prestazioni da concordare in modo particolare		
3 Progettazione	4.31 Progetto di massima	Studio di soluzioni possibili e stima sommaria dei costi di costruzione	3.0%	3.0%
		Progetto di massima e stima dei costi	6.0%	6.0%
	4.32 Progetto definitivo	Progetto definitivo	13.0%	13.0%
		Studi di dettaglio	4.0%	4.0%
Preventivo		4.0%	4.0%	
4.33 Procedura di autorizzazione	Procedura di autorizzazione	2.5%	2.5%	
4 Appalto	4.41 Procedura d'appalto, confronto delle offerte, proposte di aggiudicazione	Piani di appalto	10.0%	10.0%
		Appalto e aggiudicazione	8.0%	8.0%
5 Realizzazione	4.51 Progetto esecutivo	Documenti esecutivi	15.0%	15.0%
		Contratti di appalto	1.0%	1.0%
	4.52 Esecuzione	Direzione architettonica	6.0%	0.0%
		Direzione dei lavori e controllo dei costi	23.0%	0.0%
	4.53 Messa in esercizio, liquidazione	Messa in esercizio	1.0%	0.0%
Documentazione dell'opera		1.0%	0.0%	
Direzione dei lavori di garanzia		1.5%	0.0%	
Liquidazione finale		1.0%	0.0%	
6 Gestione	4.61 Esercizio			
	4.62 Conservazione			
Totale prestazioni di base 3,4 e 5			100.0%	66.5%