

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN.
12556 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 7'070'000.-- PER
GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO
ENERGETICO DEGLI EDIFICI SCOLASTICI COMUNALI

Lugano, 26 gennaio 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione dell'Edilizia ha esaminato il messaggio municipale no. 12556, unitamente alla documentazione allegata, nonché le risposte fornite dal Municipio alle domande formulate dalla Commissione in data 14 gennaio 2026.

L'esame è stato volto a valutare la necessità degli interventi proposti, la loro coerenza con la pianificazione comunale in materia di manutenzione del patrimonio immobiliare scolastico, gli aspetti finanziari e di sostenibilità energetica, nonché le ricadute operative sull'attività scolastica.

Esame del messaggio

Con il messaggio municipale no. 12556 il Municipio chiede la concessione di un credito di fr. 7'070'000.-- (IVA inclusa) per interventi di manutenzione straordinaria e risanamento energetico di quattro edifici scolastici comunali, edificati tra il 1969 e il 1974, segnatamente:

- . la scuola dell'infanzia del Ronchetto;
- . la scuola elementare del Bertaccio;
- . la scuola elementare e la palestra di Breganzona;
- . la scuola elementare e la palestra della Gerra.

Gli interventi previsti riguardano in particolare il risanamento delle coperture piane, la sostituzione dei serramenti e dei sistemi di oscuramento, il miglioramento dell'isolamento termico, la posa di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e l'autoconsumo, nonché opere puntuali di carattere impiantistico e funzionale.

Il messaggio si inserisce nel solco di una politica di manutenzione programmata già attuata dal Comune negli ultimi anni, come illustrato nell'introduzione del messaggio stesso attraverso il richiamo ai precedenti crediti approvati dal Consiglio Comunale.

Approfondimenti

Strategia di manutenzione e pianificazione

Il Municipio ha precisato che la gestione della manutenzione straordinaria degli edifici comunali avviene tramite un sistema di manutenzione programmata preventiva, basato sui cicli di vita dei singoli elementi costruttivi. I cicli di richiesta dei crediti variano indicativamente tra i quattro e i sei anni, in funzione della durata di vita degli elementi principali, delle possibilità del piano finanziario e delle capacità operative delle divisioni incaricate.

La Commissione prende atto che il credito in esame si inserisce in una pianificazione a medio-lungo termine e che l'elenco dei precedenti interventi riportato nel messaggio municipale conferma la continuità dell'approccio adottato.

Durata ed efficacia degli interventi

Per gli edifici oggetto del messaggio municipale, il Municipio ha indicato che gli interventi previsti consentono il rinnovo completo degli elementi interessati, con la conseguente ripartenza di un nuovo ciclo di vita degli stessi. Non sono pertanto previsti ulteriori investimenti a breve o medio termine sugli elementi inclusi nel presente credito.

La Commissione valuta positivamente questo approccio, volto a garantire soluzioni durature e a ridurre il rischio di interventi successivi ravvicinati.

Efficienza energetica

Gli interventi di risanamento energetico, in particolare il miglioramento dell'isolamento termico di coperture e serramenti e l'adeguamento alle direttive RUEn, permetteranno un incremento dell'efficienza energetica degli edifici e una riduzione dei consumi stimata, su base teorica, in circa il 15%.

Per quanto concerne gli impianti fotovoltaici previsti, il Municipio ha precisato che, considerata la parziale inattività degli edifici nel periodo estivo, l'autoconsumo sarà limitato, con una quota stimata tra il 25% e il 35% del consumo effettivo. L'energia eccedente verrà reimmessa nella rete.

Continuità dell'attività scolastica

Il Municipio ha assicurato che l'esecuzione dei lavori sarà pianificata in modo da ridurre al minimo i disagi per allievi e personale docente, facendo capo all'esperienza maturata in interventi analoghi e a una pianificazione progressiva degli interventi.

Per quanto riguarda la scuola dell'infanzia del Ronchetto, la chiusura della cucina per un periodo stimato di circa 12 mesi è motivata dalla complessità degli interventi previsti sulle canalizzazioni e sull'impiantistica. La soluzione alternativa del trasporto dei pasti da un'altra sede comporterà costi stimati in fr. 30'000.--, già inclusi nel preventivo.

Aspetti finanziari e controllo dei costi

Il Municipio ha indicato che i contributi del Fondo Energie Rinnovabili (FER), stimati in fr. 4'860'000.--, risultano già allocati nel preventivo pluriennale e che, allo stato attuale, non vi sono indicazioni che possano far prevedere un loro ridimensionamento.

Per quanto concerne il controllo dei costi, il Municipio intende applicare gli strumenti di verifica e monitoraggio abitualmente utilizzati per i lavori di manutenzione, comprendenti il controllo della direzione lavori, il monitoraggio delle delibere, degli acconti e dei saldi, nonché il costante aggiornamento sull'andamento del credito.

Posta per interventi urgenti

In merito alla posta di fr. 100'000.-- destinata a interventi urgenti e non pianificabili su altri edifici scolastici, il Municipio ha precisato che tale importo sarà utilizzato esclusivamente in caso di necessità impreviste durante il periodo di validità del credito. La gestione avverrà secondo gli stessi criteri di controllo applicati al resto del messaggio municipale e il Consiglio Comunale verrà informato regolarmente tramite gli aggiornamenti semestrali della Divisione Finanze.

Considerazioni della Commissione

La Commissione dell'Edilizia rileva che gli edifici oggetto del messaggio municipale presentano un'età tale da rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, al fine di garantirne la piena funzionalità, la sicurezza e la conservazione del valore immobiliare nel tempo.

Gli interventi proposti risultano coerenti con una gestione programmata e preventiva del patrimonio immobiliare scolastico comunale, basata sui cicli di vita degli elementi costruttivi e già adottata dal Municipio negli ultimi anni. Tale approccio consente di pianificare gli investimenti in modo razionale e di limitare il ricorso a interventi urgenti o frammentari.

La Commissione constata inoltre che le misure previste in materia di risanamento energetico e di miglioramento del comfort termo-climatico degli edifici sono in linea con le direttive federali e cantonali in materia di sostenibilità, efficienza energetica e riduzione dei consumi, contribuendo nel contempo a un utilizzo più razionale delle risorse.

Sotto il profilo finanziario, la Commissione rileva che gli aspetti legati ai costi, ai contributi del Fondo Energie Rinnovabili e agli strumenti di controllo e monitoraggio della spesa risultano sufficientemente chiariti. Le modalità di gestione del credito e di rendicontazione previste appaiono adeguate a garantire il contenimento dei costi e la necessaria trasparenza nei confronti del Consiglio Comunale.

Raccomandazioni

La Commissione dell'Edilizia raccomanda al Municipio di garantire un'informazione regolare e trasparente al Consiglio Comunale sull'avanzamento dei lavori e sull'utilizzo del credito; prestando particolare attenzione alla gestione dei cantieri durante l'anno scolastico, al fine di limitare i disagi per l'utenza e documentare in modo puntuale l'utilizzo della posta destinata a interventi urgenti.

Conclusioni

Alla luce di quanto precede, la Commissione dell'Edilizia, preso atto delle spiegazioni fornite dal Municipio e ritenuti giustificati gli interventi proposti, invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 7'070'000.-- (IVA inclusa) per gli interventi di risanamento energetico e manutenzione straordinaria inerenti a quattro edifici scolastici comunali.
2. Il credito decadrà se non utilizzato per un periodo di due anni a decorrere dalla crescita in giudicato dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
3. Il credito totale dei fr. 7'070'000.--, basato sull'indice dei costi del terzo trimestre 2025, sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice di costo delle costruzioni.
4. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità a quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
5. È previsto il prelevamento dal fondo FER per un importo stimato di fr. 4'860'000.--.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL'EDILIZIA

Luca Campana, relatore

Lucia Minotti, relatrice

Jean-Jacques Aeschlimann

Giovanni Albertini

Luisa Aliprandi

Valentino Benicchio

Sara Beretta-Piccoli

Demis Fumasoli

Romina Fumasoli

Norman Luraschi

Tamara Merlo

Michael Nyffeler

Angelo Petralli