



COMUNE DI MINUSIO

Cancelleria
Via San Gottardo 60
Casella postale 115
6648 Minusio

+41 91 735 81 81
cancelleria@minusio.ch
www.minusio.ch

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Ris. mun.: 138/2026

Minusio, 26.01.2026

MM N° 1/2026 concernente la richiesta di un credito d'opera di CHF 1'311'000.00 per la realizzazione della nuova piazza antistante il nuovo stabile amministrativo Verbano

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Con il presente messaggio il Municipio sottopone all'attenzione del Legislativo la richiesta di credito per la realizzazione di un importante nuovo spazio pubblico e di aggregazione.

Il progetto, elaborato dallo Studio di architettura Tiziano Schürch Sagl di Lugano, è già stato anticipato nel MM N° 31/2025 concernente la richiesta di un credito di costruzione supplementare per la ristrutturazione e la trasformazione dello stabile annesso (ex edificio postale), come pure nell'ambito delle discussioni avute con le rispettive Commissioni incaricate dell'esame.

Per il Municipio la riqualifica dello spazio pubblico circostante lo stabile rappresenta un obiettivo prioritario, che costituisce il vero valore aggiunto per la cittadinanza dell'intera operazione di acquisto e ristrutturazione dell'ex edificio postale.

2. IL PROGETTO DI DETTAGLIO

La posizione del sedime è estremamente strategica per il nostro Comune poiché situata all'imbocco di Via Verbano, strada di collegamento principale fra Via San Gottardo e la fermata TILO (vedi PALoc5 - Misura IN 7.2 - Riqualifica asse urbano secondario - Via Verbano), in prossimità dei mezzi pubblici e dell'area di posteggio "al Ponte" e non da ultimo perché spazio di collegamento pedonale fra i Centri scolastici Cadogno e scuola dell'infanzia.

Il progetto offre oltremodo l'occasione al nostro Comune per confrontarsi nell'implementazione di tutta una serie d'importanti misure in ambito ambientale come la prevenzione alle isole di calore (v. studio REV Isole di calore del 2022) e lo sviluppo del concetto di "Città spugna".



COMUNE DI MINUSIO

Alla luce quindi della recente esperienza in altri progetti di riqualifica dello spazio pubblico (v. giardino Dazio, parco Campidoglio, piazzale Centro scolastico Cadogno, nucleo Centro paese, ecc.) e altri nuovi progetti in corso (v. riqualifica nucleo Rivapiana parte bassa e foce Navegna), al fine di valorizzare questo importante sedime pubblico in pieno Centro paese (circa 1'400 m²) il Municipio ha quindi affidato il progetto di nuova piazza di Minusio all'arch. Tiziano Schürch, già autore delle nuove pensiline delle fermate del bus in Via San Gottardo.

a) Incarico di progettazione

Oltre al progetto architettonico, sono stati assegnati (con procedura rispettosa della LCPubb) i seguenti incarichi:

- > ingegnere civile: Zanini & Gozzi Sagl, Lugano
- > geologo: Ammann SA Geologia, Losone
- > ingegnere elettrotecnico: Prologica di Fabio Trotta, Locarno
- > esperto in botanica: Aprus Sagl di Mattia Boggia, Prosito

Definite le diverse esigenze, il team di lavoro ha quindi elaborato un progetto definitivo (+/- 10 %) per la trasformazione da area di posteggio a piazza.

b) Descrizione del progetto

Di seguito citiamo parte del descrittivo di progetto (v. relazione tecnica del 19.12.2025)

Obiettivi

(...) "Il progetto propone la riqualificazione dell'area attorno all'ex stabile postale, trasformandola in uno spazio pubblico intergenerazionale, accogliente e resiliente ai cambiamenti climatici. Una nuova centralità per Minusio, che rafforza la vocazione del Comune come luogo di elevata qualità di vita.

L'inserimento di numerose nuove alberature, la sostituzione dell'asfalto con superfici permeabili e l'introduzione di arredi urbani appositamente progettati permettono di definire uno spazio pubblico vivo in tutte le stagioni, capace di ospitare sia attività quotidiane (incontri informali, gioco, passeggio) sia momenti straordinari come mercatini, spettacoli o feste di paese.

L'impostazione progettuale, le materialità scelte e i dettagli costruttivi sviluppati favoriscono strategie circolari e di riuso dei materiali e rispondono ai principi della "Città spugna": favorendo l'assorbimento puntuale e il rilascio graduale dell'acqua piovana.

La posizione centrale del comparto e l'attuale carenza di spazi pubblici di qualità nella zona rendono particolarmente strategico e necessario questo progetto. (...)"

Quali obiettivi principali, il progetto mira principalmente

(...)

- > a migliorare la resilienza climatica dell'area, oggi poco fruibile in estate a causa delle alte temperature;
- > ad attivare le potenzialità aggregative intergenerazionali, definendo una nuova centralità per la vita sociale del paese;
- > a costituire uno spazio esterno in dialogo con il futuro programma funzionale dell'edificio ex Posta (...);



- > ad elaborare una proposta che possa assumere la valenza di "progetto modello" per il suo carattere innovativo (...);
- > ad inserire la piazza all'interno di una visione strategica per il futuro degli spazi pubblici di Minusio.

Progetto

I principali elementi che contraddistinguono il progetto sono:

(...) Una piazza alberata: il cuore del nuovo spazio pubblico

Il cuore del progetto è una piazza permeabile, ombreggiata da dieci alberi (...). Uno spazio libero da arredi fissi, pensato per ospitare molteplici usi: gioco, sosta, eventi stagionali, mercatini o feste. All'interno di questo spazio non sono previsti arredi fissi in modo tale da salvaguardarne la massima flessibilità.

La geometria semplice favorisce un utilizzo spontaneo e diversificato. (...)

Fontana: elemento di seduta e di gioco

All'intersezione della piazza alberata con l'area pavimentata in pietra, affacciata sulla terrazza del bar, è stata concepita una nuova fontana con una grande vasca che funge da seduta e segna il centro vitale del nuovo spazio pubblico. Il manufatto, materializzato in pietra e calcestruzzo, è concepito in modo tale da creare delle situazioni di gioco informale e didattico per i bambini.

(...) Tali aggiustamenti ludici sono di facile realizzazione ma contribuiscono a definire uno spazio accogliente e attrattivo per tutte le generazioni. (...)

Piazzale ovest: uno spazio libero dove tutto può succedere

L'area a ridosso dell'accesso laterale dello stabile viene mantenuta libera e aperta ad eventi pubblici promossi dal Comune o dalla cittadinanza. Lo spazio in questione, privo di alberi e altri elementi ingombranti ad eccezione di un tavolo da ping-pong, assume una valenza complementare allo spazio alberato della piazza. Qui posso infatti essere realizzate con semplicità tutte quelle funzioni che necessitano di più spazio come l'installazione di un piccolo tendone, una serata cinema, una sessione di yoga o una cucina esterna per una festa di paese.

(...)

Importante poter garantire uno spazio libero da ostacoli (v. arredo vario, alberature, ecc.) esattamente come l'area antistante l'entrata secondaria allo stabile, in modo da offrire la massima flessibilità organizzativa in caso di eventi (v. posa di teloni, gazebo cucina, ecc.).

Piazzetta ex Posta: un'area che accoglie

L'area compresa tra Via Verbano e la piazza alberata viene concepita come una piazzetta triangolare che accoglie gli utenti dell'edificio e contribuisce all'armonizzazione della geometria del comparto. (...)
A ridosso del nuovo muro di sostegno trova posto un parcheggio per disabili o per il carico e scarico.
(...)



Via della Posta, strada in parte di proprietà privata, sarà chiusa parzialmente e diventerà parte integrante della nuova piazza.

L'accesso veicolare da e per Via dei Paoli sarà garantito solo ed esclusivamente ai residenti dello stabile Verbano.

Il Municipio ha avuto modo di sottoporre già in fase preliminare il progetto al proprietario privato.

Ciò ha permesso, oltre che condividere l'insieme del progetto, di concordare anche le condizioni d'accesso e utilizzo degli attuali stalli privati a lato della terrazza del Tea Room Orso Bianco.

Qualche alternativa ai 6 posteggi pubblici oggi presenti nel piazzale dello stabile, oltre al posteggio per disabili a stretto contatto con l'entrata dell'edificio, saranno recuperati 3 nuovi posteggi presso il vicino parcheggio "al Ponte" nell'ambito dei previsti lavori di modifica e adattamento della vicina fermata bus e almeno altri 3 a sud dell'edificio.

Il progetto di nuova piazza rappresenta un primo importante passo da cui si potrà / dovrà in un futuro prossimo prendere riferimento nell'ambito di una possibile riqualifica della vicina area "al Ponte", parco giochi incluso.



Si rileva che il progetto è stato pure oggetto di candidatura presso la Mobiliare Società Cooperativa nell'ambito del programma di finanziamento per progetti volti a promuovere il concetto di "Città spugna"¹.



Visualizzazione piazza Verbano, situazione futura

Ecco quindi che il progetto ha considerato questi due fondamentali aspetti della "Città spugna": la pavimentazione e la botanica.

Pavimentazione

Come già indicato nelle premesse, il tema della "Città spugna" è fondamentale in quanto (...) si fonda sull'obiettivo di ristabilire, anche negli ambiti urbanizzati, un ciclo dell'acqua il più possibile vicino a quello naturale, riducendo il deflusso superficiale rapido e favorendo l'assorbimento, la ritenzione temporanea, l'infiltrazione e l'evaporazione delle acque meteoriche. Questo approccio risponde alle attuali sfide legate ai cambiamenti climatici, in particolare all'aumento dell'intensità e della frequenza delle precipitazioni, nonché ai periodi prolungati di siccità e alle ondate di calore, contribuendo al contempo al miglioramento del microclima urbano. (...)

Il progetto è stato accompagnato da una consulenza esterna specialistica da parte di ingegneri (Studio Zanini & Gozzi) e geologi (Ammann SA) per una strategia di gestione delle acque meteoriche integralmente basata sull'infiltrazione locale.

¹ Secondo il principio della "Città spugna", l'acqua piovana deve anche infiltrarsi ed essere immagazzinata nelle aree urbane, dove cade, proprio come una spugna. Ciò riduce il rischio di danni causati dalle inondazioni a seguito di forti piogge. Allo stesso tempo, l'acqua piovana immagazzinata ha un effetto rinfrescante sull'ambiente quando evapora nuovamente nelle giornate calde. Le città diventano così più vivibili quando fa caldo e meno vulnerabili ai danni causati dalle forti piogge. Affinché l'acqua piovana possa infiltrarsi e essere immagazzinata nelle aree urbane, le superfici che prima erano impermeabilizzate da materiali come l'asfalto o il cemento vengono sostituite da terreni naturali o materiali permeabili come ghiaia, erba o pavimentazione in pietra. Inoltre, vengono appositamente allestiti spazi per gli alberi con zone radicali interconnesse e impermeabilizzate verso il basso. Altre misure comprendono la vegetalizzazione degli edifici, i serbatoi per l'acqua piovana, le conche di infiltrazione e i bacini di ritenzione temporanea.

<https://www.mobiliare.ch/chi-siamo/sostenibilita-impegno/impegno-sociale/sostegno-progetti/citta-spugna>



Da qui la scelta di materiali quali dadi in pietra e, su una superficie limitata, il granulare calcareo stabilizzato, posati entrambi su adeguati strati drenanti e fughe permeabili per permettere un drenaggio diretto delle acque verso il sottosuolo evitando eventuali allagamenti e garantendo allo stesso tempo un'ottima idratazione e ossigenazione dell'apparato radicale delle alberature presenti. Completano l'arredo della "Città spugna" aiuole e trincee drenanti e ogni altra superficie verde.

Botanica

(...) Il progetto per la nuova area integra la presenza della vegetazione come aspetto essenziale nella definizione della qualità dello spazio pubblico e della sua fruibilità. L'abbondante presenza del verde permette di raggiungere notevoli effetti positivi in termini di: promozione della biodiversità, qualità estetica, ombreggiatura e mitigazione delle temperature.

In collaborazione con lo specialista Mattia Boggia di Aprus Ticino (persona con cui già stiamo sperimentando tutta una serie di progetti a favore della biodiversità) sono state attentamente scelte le specie di piante e di ogni altra piantumazione.



Grondare e alberature Piazzetta ex. Posta



Attraversamento piazza in dadi con fontana

Il progetto illuminotecnico è stato affrontato con la consulenza della ditta Prologica al fine di contenere il più possibile l'inquinamento luminoso.

In conclusione si può quindi riassumere come il progetto, oltre che a valorizzare lo spazio pubblico in un'area centrale e strategica per il Comune, si presenta quale nuovo importante luogo aggregativo per la nostra cittadinanza, di dimensioni corrette rispetto al rispettivo contesto di quartiere, rispettoso e in linea con quelli che potranno essere i progetti futuri a confine (v. riqualifica asse stradale di Via Verbano nonché posteggio "al Ponte") e soprattutto in linea con i previsti indirizzi cantonali ed in particolare alle disposizioni PALoc5 (v. IN 14 e IN 17) per quel che riguarda le nuove misure di mobilità urbana.

3. PREVENTIVO

Preventivo di massima $\pm 10\%$, IVA inclusa

Lavori di preparazione		CHF 213'015.00
Indagini, rilievi, misurazioni	CHF 16'000.00	
Impianto di cantiere	CHF 47'725.00	
Dissodamenti, demolizioni selettive	CHF 82'870.00	
Lavori di scavo, smaltimento in discarica, messa in opera materiale	CHF 66'420.00	
 Opere esterne		 CHF 839'315.00
Manufatti esterni, muri, scale, ecc.	CHF 171'955.00	
Superfici verdi	CHF 59'450.00	
Superfici in duro	CHF 311'900.00	



Impianti tecnici (elettrico, sanitario, ecc.)	CHF	207'500.00	
Arredo esterno	CHF	38'400.00	
Riserve \pm 5 % circa	CHF	50'110.00	
Costi di progettazione			CHF 160'000.00
Architetto (progetto e DL)	CHF	115'000.00	
Ingegnere civile	CHF	39'000.00	
Specialisti (elettrico e geologo)	CHF	6'000.00	
Totale parziale arrotondato			CHF 1'212'330.00
IVA	CHF	98'199.00	
Totale arrotondato			CHF 1'311'000.00

Il Municipio assegnerà i relativi mandati di progettazione conformemente alle direttive della LCPubb.

4. INCIDENZA FINANZIARIA

Riferimento al preventivo 2026 e incidenza sulla gestione corrente

L'opera figura nel preventivo degli investimenti 2026 del Comune / voce di spesa "strade comunali" con un'indicazione di spesa per il 2026 di CHF 360'000.00.

L'opera figura nel Piano delle opere.

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

Tasso d'interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato alle opere del genio civile - che rientrano nell'ambito delle "strade e piazze - in base al quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

Le basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni 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.

In applicazione delle basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo netto</i>	<i>Durata</i>	<i>Periodo ammortamento</i>	<i>Ammortamento annuo</i>
<i>Investimento</i>	<i>1'311'000.00</i>	<i>40</i>	<i>2028 - 2068</i>	<i>32'775.00</i>

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di CHF 23'270.25.



In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

> ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2028-2068)	CHF 32'775.00
> interessi (dato medio su 10 anni)	CHF 23'270.25
TOTALE	CHF 56'045.25

5. CONCLUSIONI

Il Municipio ribadisce anche in questa occasione come l'opera proposta rappresenti un importante e imprescindibile valore aggiunto per il Comune, che completa la ristrutturazione del nuovo stabile amministrativo adiacente e regala alla cittadinanza un nuovo spazio pubblico di qualità e rispettoso dell'ambiente.

Un valore che vuole ricordare anche la storia del nostro territorio: terreni che un tempo erano aree d'incontro, poi trasformati per necessità in aree di posteggio, ritornano ad essere gli spazi "ricreativi" di allora.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito d'opera di CHF 1'311'000.00 per la realizzazione della nuova piazza antistante il nuovo stabile amministrativo Verbano.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2026 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi dicembre 2025) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

Municipio di Minusio

Sindaco

Renato Mondada

Segretario

avv. Yassin Benhamza

Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione