COMUNE DI MORCOTE

Messaggio municipale no. 958

concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 545'000.-- per l'esecuzione di un portico da utilizzare quale area di svago/manifestazioni, al livello 6 dell'autosilo di Garavello

6922 Morcote, 8 settembre 2015

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

nell'ambito dell'edificazione dell'autosilo di Morcote, il Municipio ha intrapreso una trattativa con la società che sta procedendo alla costruzione del nuovo manufatto, per realizzare (a monte sull'uscita del corpo scale e ascensore lato Morcote) uno spazio/porticato attrezzato. Questo nuovo volume parzialmente interrato e il "balcone" aperto verso il lago avranno molteplici funzioni e potranno essere utilizzati per:

- manifestazioni ed eventi con la possibilità di un facile parcheggio e accesso;
- punto di partenza del futuro sentiero di collegamento tra il nuovo autosilo e la parte retrostante del nucleo di Morcote;
- il monitoraggio della trave con ancoraggi attivi presenti lungo il muro di fondo del porticato;
- l'utilizzo dei nuovi servizi igienici per il vicino parco giochi.

La struttura sarà realizzata in calcestruzzo armato e parzialmente rivestita in sasso con una pavimentazione a dadi di granito per caratterizzarne lo spazio pubblico urbano.

L'area verrà attrezzata con le seguenti infrastrutture:

- cucina semi-professionale attrezzata per manifestazioni all'aperto con chiusure a serranda;
- servizi igienici con servizi per disabili;
- deposito chiuso per tavoli e attrezzature varie;
- copertura con un sistema a tenda impermeabile per condizioni meteo avverse.

Lo spazio potrà fungere da spazio aggregativo comunale con il grosso vantaggio del collegamento tramite ascensore dal nuovo autosilo comunale.

Il Municipio ritiene che questi spazi possano essere messi a disposizione delle società ricreative di Morcote, e locati a privati per manifestazioni private.
Gli introiti degli affitti andranno in deduzione dei costi per interessi e ammortamenti

Come già accennato il costo preventivato è di fr. 545'000.-- (arrotondato) come si desume dal preventivo allegato, e verificato dalla società Comal SA che ha allestito il preavviso favorevole che pure viene allegato.

Visto quanto sopra vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

1. **E' approvato il progetto per l'esecuzione di un portico da utilizzare quale area di svago/manifestazioni, al livello 6 dell'autosilo di Garavello.**

2. **E' concesso un credito straordinario di fr. 545'000.-- per l'esecuzione di un portico da utilizzare quale area di svago/manifestazioni, al livello 6 dell'autosilo di Garavello.**

3. **La spesa sarà registrata nel conto investimenti del Comune.**

4. **Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2018.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Nicola Brivio

MUNICIPIO DI MORCOTE

Il Segretario

Luca Cavadini

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
●	

Approvato con Risoluzione municipale no. 356 del 2 settembre 2015

Relazione tecnica e preventivo di spesa, rapporto Comal SA

studio architettura **Milesi Gabriele e Fabio** Arch. SIA-OTIA/Master in Arch.
Via Ginnasio 4 - 6982 Agno (CH) - tel. 091 605 11 27/28 fax. 091 605 43 25 - Email: info@studiomilesi.ch

726 **AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE**
AGGIUNTA PORTICO - Livello 6
Mappali 712 - 713 - 951
OPERA COMPLETA

PREVENTIVO DEL 20 agosto 2015

RICAPITOLAZIONE (tutti i gruppi principali)

2	Edificio	Fr.	524'260.00
4	Lavori esterni	Fr.	39'140.00
	TOTALE CCC senza IVA	**Fr.**	**563'400.00**
	DEDUZIONE		
	Deduzione per riempimento non realizzato	Fr.	-30'000.00
	TOTALE CCC senza IVA	**Fr.**	**533'400.00**
	I.V.A. 8 %	Fr.	42'672.00
	TOTALE COMPLESSIVO	**Fr.**	**576'072.00**

studio architettura **Milesi Gabriele e Fabio** Arch. OTIA/Master in Arch.
Via Ginnasio 4 - 6982 Agno (CH) - tel. 091 605 11 27/28 fax. 091 605 43 25 - Email: info@studiomilesi.ch

726 AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE
AGGIUNTA PORTICO - Livello 6
Mappali 712 - 713 - 951
OPERA COMPLETA

P R E V E N T I V O D E L 20 agosto 2015

R I C A P I T O L A Z I O N E (tutti i gruppi)

2	**Edificio**		**524'260.00**
21	Costruzione grezza 1	216'490.00	
22	Costruzione grezza 2	123'470.00	
23	Impianti elettrici	31'400.00	
25	Impianti sanitari	64'200.00	
27	Finiture 1	9'600.00	
28	Finiture 2	45'800.00	
29	Onorari	33'300.00	
4	**Lavori esterni**		**39'140.00**
41	Costruzione grezza e finiture	39'140.00	
	TOTALE		**563'400.00**

726 AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE
AGGIUNTA PORTICO - Livello 6
Mappali 712 - 713 - 951

2	**Edificio**			**524'260.00**
21	**Costruzione grezza 1**			**216'490.00**
211	Opere da impresario costruttore		216'490.00	
211.0	Impianto di cantiere	0.00		
211.1	Ponteggi	8'510.00		
211.5	Opere in calcestr. semlice e armato	134'800.00		
211.6	Opere murarie	73'180.00		
22	**Costruzione grezza 2**			**123'470.00**
221	Finestre, porte esterne, portoni		19'060.00	
221.4	Finestre di metallo leggero	2'060.00		
221.5	Porte esterne, portoni di legno	17'000.00		
225	Sigillature e isolamento speciali		24'410.00	
225.3	Impermeabilizz. speciale contro l'umidità	24'410.00		
228	Serramenti, elementi frangisole esterni		80'000.00	
228.3	Tende esterne	80'000.00		
23	**Impianti elettrici**			**31'400.00**
230	Posizione transitoria		31'400.00	
25	**Impianti sanitari**			**64'200.00**
250	Posizione transitoria		24'200.00	
258	Impianto di cucina		40'000.00	
27	**Finiture 1**			**9'600.00**
271	Opere da gessatore		3'200.00	
271.0	Intonaci interni	3'200.00		
272	Costruzioni metalliche		5'120.00	
272.0	Porte interne di metallo	5'120.00		
275	Dispositivi di chiusura, serrature		1'280.00	
28	**Finiture 2**			**45'800.00**
281	Pavimenti		35'120.00	
281.0	Sottofondi	5'560.00		
281.6	Pavimenti in piastrelle	28'510.00		
281.9	Zoccolini	1'050.00		
282	Rivestimenti di pareti		5'820.00	
282.4	Rivestimenti di pareti in piastrelle	5'820.00		
285	Opere da pittore		4'860.00	
285.1	Opere da pittore interne	4'860.00		
29	**Onorari**			**33'300.00**
291	Architetto		22'500.00	
292	Ingegnere civile		10'800.00	

726 AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE
AGGIUNTA PORTICO - Livello 6
Mappali 712 - 713 - 951

4	**Lavori esterni**			**39'140.00**
41	**Costruzione grezza e finiture**			**39'140.00**
411	Opere da impresario costruttore		39'140.00	
411.6	Opere murarie, pavimentazione in porfido	39'140.00		
49	**Onorari**		compreso nella pos. 29	
491	Architetto		0.00	

studio architettura **Milesi Gabriele e Fabio** Arch. SIA-OTIA/Master in Arch.
Via Ginnasio 4 - 6982 Agno (CH) - tel. 091 605 11 27/28 fax. 091 605 43 25 - Email: info@studiomilesi.ch

726 **AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE**
Mappali 712 - 713 - 951

AGGIUNTA PORTICO - Livello 6

DESCRIZIONE TECNICA DEI LAVORI COMPRESI AL PREVENTIVO DEL 20 agosto 2015

2 EDIFICIO

21 Costruzione grezza 1

211 Opere da impresario-costruttore

211.0 Impianto cantiere
Installazioni, per il funzionamento del cantiere.

211.1 Ponteggi
Ponteggi di protezione, secondo normativa SUVA

211.5 Opere in calcestruzzo semplice e armato
Pareti perimetrali ed interne in calcestruzzo con bilastre prefabbricate.
Soletta di copertura in calcestruzzo.
Pialstri in calcestruzzo armato.
Parapetti di contenimento terra, su soletta di copertura.

211.6 Opere murarie
Rivestimento delle pareti perimetrali in pietra.
Fornitura e posa di davanzali in granito.

22 Costruzione grezza 2

221 Finestre, porte esterne, portoni

221.4 Finestre di metallo leggero
Finestra in metallo, per locale servizi.

221.5 Porte esterne, portoni di legno
Chiusure a serranda in metallo, del locale deposito e dello spazio cucina. (dai due lati)

225 Sigillature e isolamento speciali

225.3 Impermeabilizzazione speciale contro l'umidità
Impermeabilizzazione completa delle pareti perimetrali e della soletta con prodotti DRYTECH.

228 Serramenti, elementi frangisole esterni

228.3 Tende esterne
Tenda a pergola con telo di copertura

23 Impianti elettrici

230 Posizione transitoria
Impianto elettrico completo.
Supplemento per impianto cucina professionale Fr. 12'000.-

25 Impianto sanitario

250 Posizione transitoria
Impianto sanitario completo.

258 Impianto di cucina
Cucina industriale completa di apparecchi.

27 Finiture 1

271 Opere da gessatore

271.0 Intonaci interni
Intonaco di fondo, solo alle pareti interne dei servizi.

272 Costruzioni metalliche

272.0 Porte interne di metallo
Porte interne in metallo.

275 Dispositivi di chiusura, serrature
Cilindro entrata servizi e chiusure libero-occupato.

28 Finiture 2

281 Pavimenti

281.0 Sottofondi, betoncini
Betoncino di sottofondo a tutti i locali, atto a ricevere dei pavimenti in piastrelle.

281.6 Pavimenti in piastrelle
Pavimenti in piastrelle per tutti i locali.

281.9 Zoccolini
Zoccolini ai pavimenti in piastrelle.

282 Rivestimenti di pareti

282.4 Rivestimento di pareti in piastrelle
Rivestimento delle pareti interne dei tre servizi, in piastrelle.

285 Trattamento delle superfici interne

285.1 Opere da pittore interne
Velatura del calcestruzzo a vista, per pareti.

29 Onorari

291 Architetto

292 Ingegnere civile

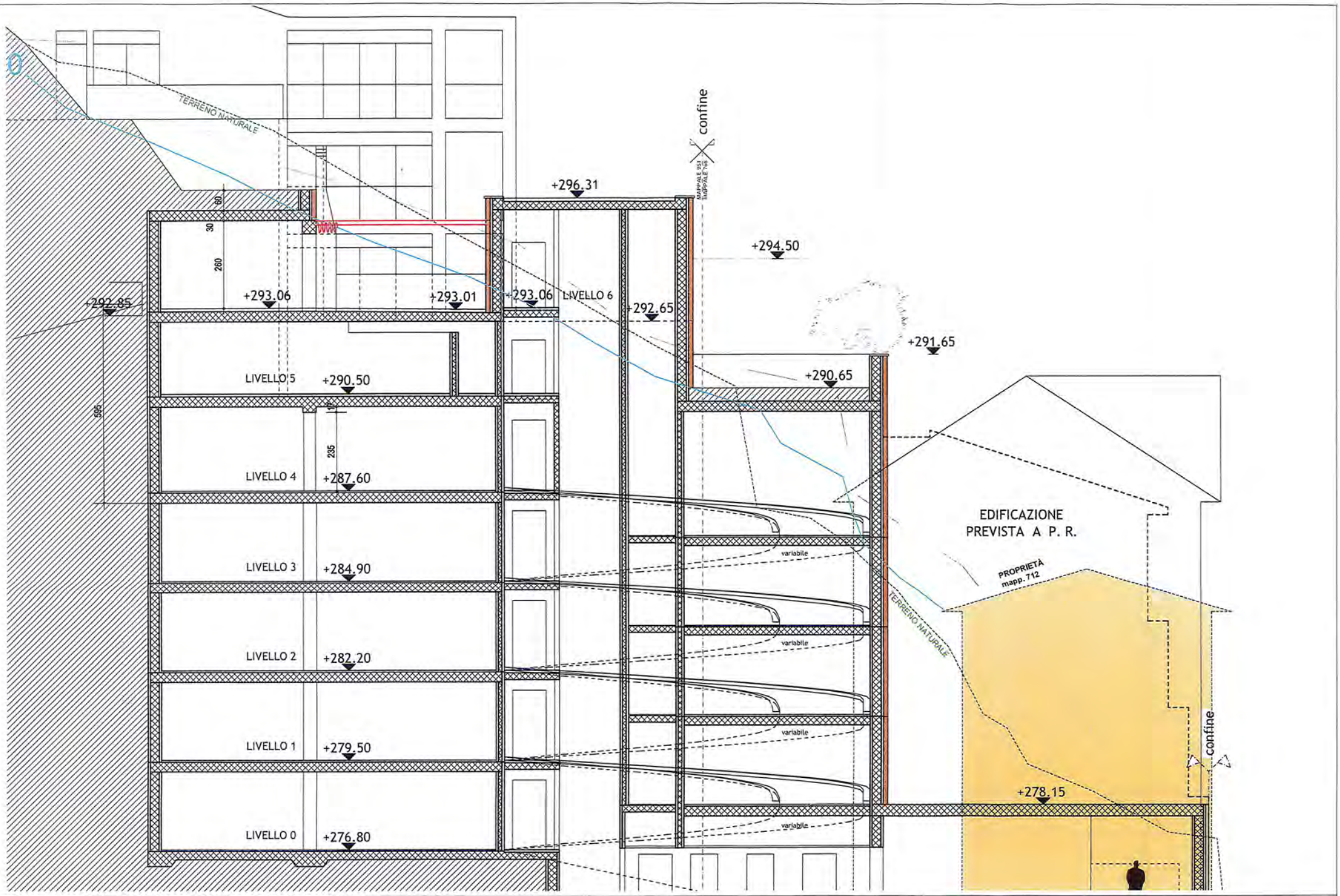
4 LAVORI ESTERNI

41 Costruzione grezza e finiture

411 Opere da impresario costruttore

411.6 Opere murarie
Pavimentazione piazzale davanti al porticato, in sagomati.

Agno, 20 agosto 2015

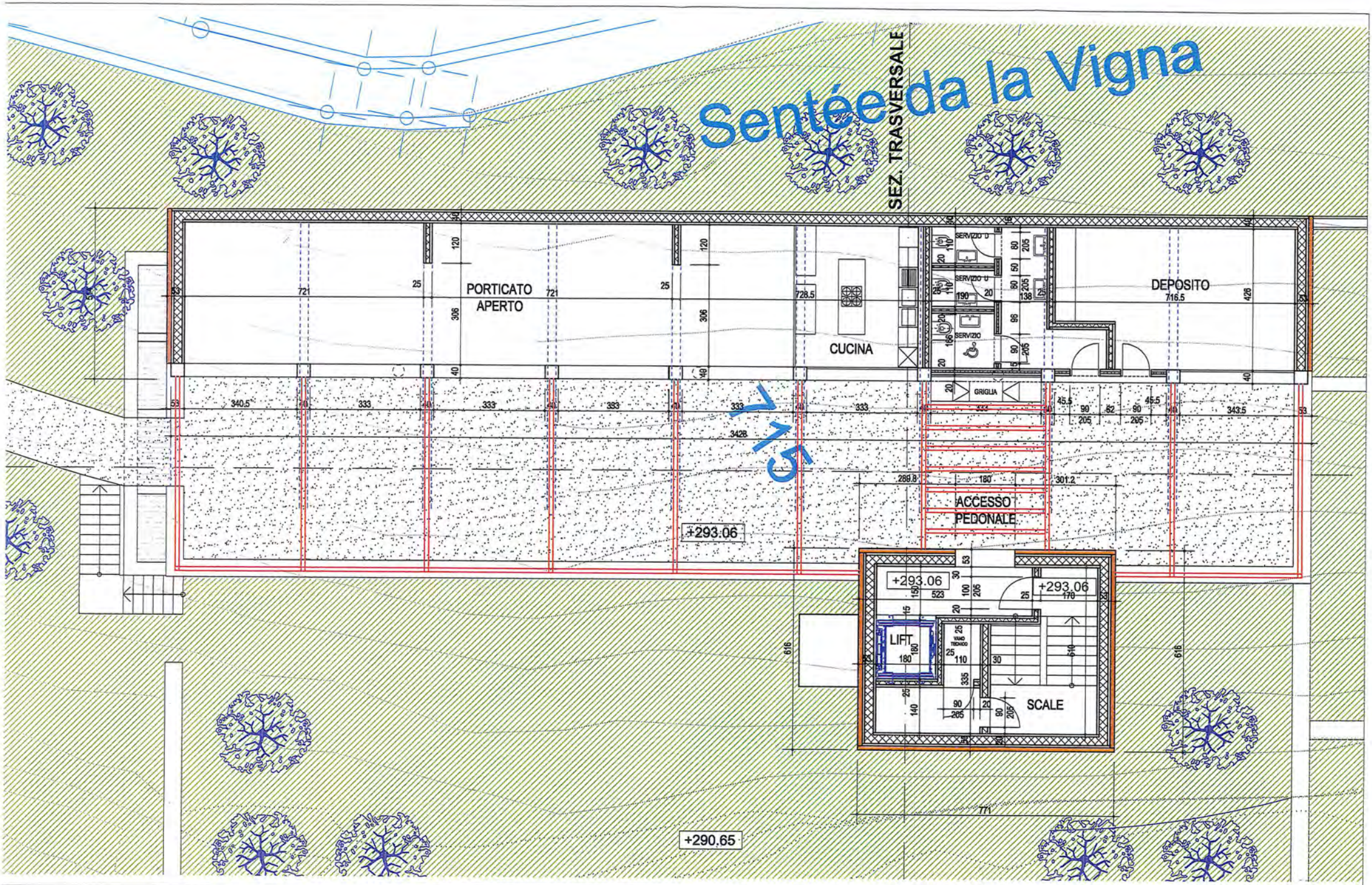


Studio architettura Gabriele & Fabio Milesi Arch. SIA - OTIA/Master in Arch.
Via ginnasio 4 - 6982 Agno - tel. 091/605.11.27- fax. 091/605.43.25- Email: info@studiomilesi.ch

Nuovo Autosilo comunale di Morcote
mappali no. 712 - 713 - 951

SEZIONE 2 - LIVELLO 6

20 agosto 2015 | scala 1:100



Studio architettura Gabriele & Fabio Milesi Arch. SIA - OTIA/Master in Arch.
Via ginnasio 4 - 6982 Agno - tel. 091/605.11.27- fax. 091/605.43.25- Email: info@studiomilesi.ch

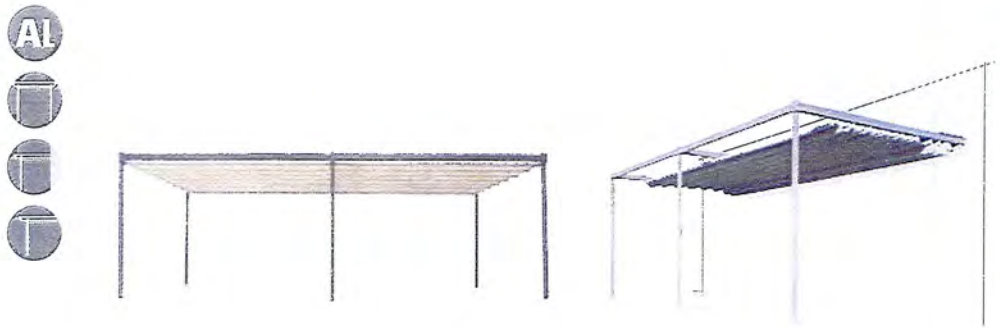
Nuovo Autosilo comunale di Morcote
mappali no. 712 - 713 - 951

PIANTA PERGOLA - LIVELLO 6

20 agosto 2015 | scala 1:100

Corradi
OUTDOOR LIVING SPACE

Corradi
OUTDOOR LIVING SPACE



COLORI | COLORS · COLORIS · FARBEN | COLORES

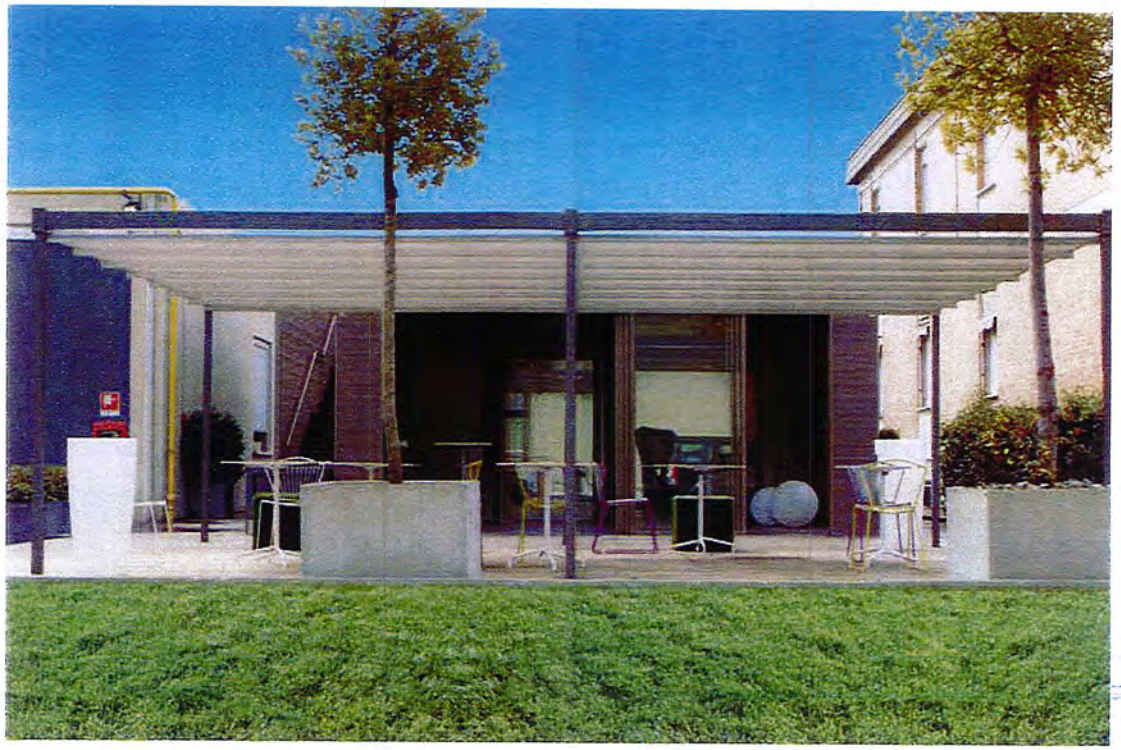
Struttura | Structure Structure | Struktur | Estructura	A M I B G T 10 RAL*
Tettuccio di protezione | Protection cover Auvent de protection | Markisenschutzdach Tejadillos protección	A M I B G T 10
Gronda | Gutter Gouttière | Regenrinne | Canalon	I B G
Guide | Runners Glissières | Schienen | Guías	A M I B G T 10
Tubi | Tubes Tubes | Rohre | Tubos	I[E] B[E] G

	GUIDE	DIMENSIONI MASSIME (l ↔ × ▵ cm)							class EN 13561	Beaufort
	2	350 x 600	350 x 600	●	●	—	Opt		3	6
	3	700 x 600	700 x 600							
	4	1050 x 600	1050 x 600	—						

	GUIDE	GRONDA			TELO				IMPACT* TESSUTO					
		mobile	frontale	integrata	lasco	teso con distanziali	trapezoidale	teso	Eclissi	LAC 650 SL	Precontraint 502	Soltis 86	Stam 6002	Sunworker waterproof
	2	—	—	—	●	Opt	Opt	●	●	●	Opt	Opt	Opt	Opt
	3													
	4													

Opt = Optional

↔ × ▵ = Larghezza x Sporgenza



PERGOTENDA®

Exyl

Fusione tra minimalismo e praticità, Exyl è una Pergotenda® addossata o freestanding, disponibile solo in piano.
Nella versione Freestanding, i pilastri sono in acciaio strutturale per una migliore resistenza meccanica e le movimentazioni sono nascoste all'interno della trave creata con un innovativo profilo in alluminio.

EN

FR

DE

ES

comal.ch
INGEGNERI CONSULENTI DAL 1952

Lodevole
MUNICIPIO DI MORCOTE
Riva da Sant'Antoni
6922 Morcote

N.rif.: 917/MC

Morbio Inferiore, 8 settembre 2015

Comune di Morcote - Nuovo Autosilo Comunale Garavello
Aggiunta portico – livello 6 / Preventivo di spesa dei lavori dello Studio Gabriele e Fabio Milesi
INTERVENTO SUPPLEMENTARE - ANALISI TECNICA E PREAVVISO

Egregio Signor Sindaco ed egregi Signori Municipali,

come richiesto ho provveduto ad esaminare il Preventivo di spesa inerente il porticato multifunzionale con veranda e relative infrastrutture, voluto come elemento di raccordo nella parte superiore del corpo autosilo, con la rete di sentieri e la parte alta del paese.

Premessa

La nuova costruzione è da intendere quale opera supplementare al contratto base forfettario dell'autosilo. La sua realizzazione richiede un nuovo credito d'opera, che dovrà considerare una quota parte di riduzione finanziaria, in quanto sostitutiva di interventi del contratto originale che non saranno costruiti.

Costi di costruzione

Dopo analisi del documento "Preventivo – Studio Milesi – 20 agosto 2015" posso indicarvi quanto segue:

1. Il preventivo è rappresentato secondo i codici CCC per parte d'opera, non mi è possibile pertanto eseguire un confronto tramite i costi unitari delle singole prestazioni.
2. L'importo complessivo di CHF 563'400.- (IVA 8 % esclusa) corrisponde ad un costo volumetrico dell'opera finta di CHF/mc 300.- per la parte a pergola (copertura con tende mobili) e CHF/mc 500.- per la parte porticato-cucina-servizi-deposito.
3. Tenuto conto del grado di finitura scelto (es. tende mobili resistenti alle intemperie del valore di CHF 80'000.-, pavimentazione totale in dadi di pietra naturale, cucina industriale, ecc.), ritengo che i costi offerti siano di sicuro interesse per la vs. Autorità ed in linea con il preventivo originario del corpo autosilo.
4. Non è per contro possibile paragonare il preventivo dello Studio Milesi con altre offerte in concorrenza. Un'eventuale edificazione successiva (non in concomitanza con il presente cantiere) risulterebbe di gran lunga più onerosa, soprattutto a seguito delle difficoltà future di approvvigionamento al cantiere oltre ai costi spropositati per il nuovo scavo generale (sostegno scarpata, scavo sopra la soletta dell'edificio, ecc.).

5. Per dare un'indicazione di massima è stato valutato che l'attuale porzione di scavo superiore dedicata al nuovo porticato – livello 6 (considerando i costi unitari dello scavo generale complessivo, incluse le opere di sostegno della parete di scavo), ha un valore d'opera di ca. CHF 450'000.-.
   In concreto un'edificazione successiva di questo tipo di progetto, richiederebbe un investimento finanziario che valutiamo di CHF 1,1 - 1,3 mio.
6. Ridurre il preventivo di costruzione (CHF 563'400.-, IVA 8% esclusa) è comunque possibile ad esempio riducendo la qualità delle finiture.
7. In conclusione ritengo che i costi di costruzione del preventivo Studio Milesi – 20 agosto 2015, siano corretti, in linea con il contratto base e assolutamente vantaggiosi per le condizioni di concomitanza al cantiere.

Riduzione dei costi per interventi a contratto non realizzati

Bisogna qui considerare che la riduzione di prestazioni non può essere il solo risultato di un calcolo analitico. I minori costi dipendono molto dall'economia del cantiere, dalle rese e soprattutto dal contesto in cui si opera.
L'analisi di dettaglio ha portato a condividere con lo Studio Milesi le seguenti prestazioni da bonificare:

1. Riempimento non realizzato
   Non si realizzano ca. 1000 mc di riempimento proposti con un costo unitario d'apporto di materiale di CHF/mc 30.-. L'importo in deduzione è di CHF 30'000.-
2. Sistemazione a verde della superficie non realizzata
   Il preventivo generale prevede alle pagine 29 e 30 la preparazione del suolo per ricevere la vegetazione soprattutto a carattere arbustivo. In assenza di un piano di dettaglio si valutano le minori opere da giardiniere in ca. CHF 4'000.-.
3. Minor struttura in calcestruzzo armato
   La riduzione del terreno di riporto gravante sulla soletta, permette una diminuzione degli spessori statici (minori spessore per le solette zona porticato e terrazzo inferiore, con però delle travi supplementari d'irrigidimento). Il risparmio complessivamente è valutato in CHF 20'000.-.
4. Minor pavimentazione sentiero
   Il preventivo generale prevede a pagina 29 la pavimentazione in sagomati e la delimitazione con bordure in granito per il sentiero a monte. In assenza di un piano di dettaglio si valutano le minori opere di lavori esterni in CHF 5'000.-.

Ricapitolando la riduzione di costi per interventi a contratto non realizzati risulta di CHF 59'000.-.

Considerazioni finali

Rispetto al preventivo del 20 agosto 2015 si concorda con lo Studio Milesi una maggiore deduzione per interventi a contratto non realizzati e meglio:

• Totale costi di costruzione	CHF 563'400.-
• Deduzione per prestazioni non realizzate	- CHF 59'000.-
• Totale IVA 8% esclusa	CHF 504'400.-
• IVA 8%	CHF 40'352.-
• Totale IVA 8% inclusa	CHF 544'752.-

Tenuto conto di quanto esposto si formula:

PREAVVISO TECNICO FAVOREVOLE al preventivo aggiornato di CHF 544'752.- (IVA 8% inclusa).

A disposizione per le specifiche ritenute necessarie, trasmetto i nostri migliori saluti

Il responsabile PM

COMAL.CH

Ing. Mauro Carobbio

ing. Paolo Martinelli

ing. Mauro Carobbio

C.p.c: Studio d'architettura Gabriele & Fabio Milesi - Agno