



**Messaggio municipale no. 1092**

# **Nuova casa comunale**



## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio Municipale no. 1092

**Concernente la concessione di un credito di CHF 5'059'886.-- (IVA compresa) per la costruzione del nuovo edificio amministrativo comunale Garavello, di CHF 227'745.-- (IVA compresa) per la costruzione del locale e delle predisposizioni per la futura rete anergetica comunale, di CHF 922'119.-- (IVA compresa) per la sistemazione esterna, e la sottoscrizione della convenzione con i proprietari delle particelle no. 768 e 769 RFD Morcote con un impegno finanziario a carico del Comune di CHF 160'000.--.**

---

6922 Morcote, 8 febbraio 2024

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo per approvazione il credito di costruzione del nuovo edificio amministrativo comunale Garavello di CHF 5'059'886.-- (IVA compresa), il credito di costruzione del locale e delle predisposizioni per la futura rete anergetica comunale di CHF 227'745.-- (IVA compresa), il credito di CHF 922'119.-- (IVA compresa) per la sistemazione esterna, e la sottoscrizione della convenzione con i proprietari delle particelle no. 768 e 769 RFD Morcote con un impegno finanziario a carico del Comune di CHF 160'000.--.

Il progetto della nuova casa comunale, come già indicato nelle linee guida del piano finanziario, si inserisce nel contesto più ampio di riqualifica del lungolago. In questo ambito il Consiglio comunale si è già pronunciato in merito, stanziando il credito di CHF 990'000.-- per l'acquisizione del terreno adiacente al Parco Scherrer, rinunciando di fatto alla realizzazione dell'autosilo Pilastrì. Con l'approvazione del messaggio municipale no. 1081, è stato inoltre stanziato il credito per la costruzione della nuova isola spartitraffico in zona Costa, manufatto che fungerà da nuova porta di entrata a Morcote.

Nel frattempo, il Municipio ha dato avvio alla revisione del piano regolatore per modificare l'assetto viario comunale. La variante si trova attualmente per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio. Questa prevede, come concordato con il Consiglio comunale, di eliminare il vincolo per la realizzazione dell'autosilo Pilastrini, proponendo l'ampliamento del posteggio in Riva da l'Indipendenza, tenendo conto che l'amministrazione comunale verrà spostata accanto all'autosilo Garavello. Il legislativo sarà quindi chiamato prossimamente a pronunciarsi su questa variante. Messo in cantiere il progetto della nuova casa comunale, avendo ormai definito tutti i punti cardine del nucleo, si potrà finalmente dare avvio al progetto di sistemazione del lungolago, opera attesa da anni dalla popolazione. Ricordiamo che nell'ambito di questi lavori si procederà con la posa lungo la strada cantonale delle condotte per la rete anergica comunale, la cui centrale di pompaggio troverà posto negli spazi indicati nel presente messaggio municipale.

## 1. Cronistoria

Il 13 novembre 2012 è stata rilasciata la licenza edilizia per la costruzione dell'autosilo interrato di Garavello ai mappali 712, 713, 715 e 915 RFD di Morcote.

La concessione della licenza edilizia e la realizzazione dell'autosilo è stata possibile a seguito di una variante di PR, sulla quale, il 24 febbraio 2012, il Dipartimento del territorio si era espresso positivamente ponendo tuttavia alcune condizioni. La variante di PR prevedeva l'estensione della zona nucleo NP fino ai mappali 712 e 713 RFD (ora part. 972 RFD) i cui contenuti riguardavano il portale d'accesso dell'autosilo al pian terreno e lo sviluppo di contenuti residenziali ai piani superiori.

Questa scelta, presa in accordo con il Dipartimento del territorio, avrebbe permesso di mascherare con il nuovo edificio, l'ingombro dell'autosilo e mitigarne così il suo impatto paesaggistico. Il progetto dell'Architetto Edy Quaglia, non trovando l'unanimità, non fu pertanto portato avanti.

La variante è stata pubblicata dal 23 maggio al 21 giugno 2012. Le proprietarie delle particelle confinanti ai mappali 768 e 769 RFD, per non ricorrere contro la variante del piano regolatore e non opporsi alla domanda di costruzione per l'edificazione dell'autosilo di Garavello, avevano chiesto a M TWO Solution SA e al Municipio di Morcote che sottoscrivessero una convenzione per regolare i diversi aspetti che l'edificazione avrebbe comportato. Questa convenzione, oltre agli oneri finanziari a carico di M TWO Solution SA (oneri che sarebbero poi stati ripresi dal Comune con la sottoscrizione del diritto di compera e in seguito dell'acquisto dell'autosilo di Garavello), prevedeva che il futuro edificio pubblico, sormontante l'ingresso, dovesse avere un'altezza di almeno 1 ml inferiore rispetto all'edificio demolito a suo tempo per far spazio al portale di accesso dell'autosilo.

Il Consiglio di Stato, nell'ambito dell'approvazione della variante di PR, aveva poi però ridimensionato in parte l'area a disposizione della futura costruzione, nel senso che la superficie soprastante il portale di accesso dell'autosilo di Garavello doveva restare libera da costruzioni. Di fatto la convenzione sottoscritta nel 2012 faceva riferimento ad una situazione pianificatoria che, come detto, è stata poi modificata dal Consiglio di Stato. Ciononostante, la convenzione resta formalmente tutt'ora valida.

Per evitare di rallentare il processo di concessione della licenza edilizia per l'edificazione dell'autosilo, il Dipartimento aveva così concesso al Municipio di scindere temporalmente il progetto dell'autosilo Garavello con il progetto del nuovo edificio.

L'avviso cantonale no. 80503 del 2 novembre 2012, parte integrante della licenza, prevedeva infatti che il Municipio si impegnasse a fare il necessario per ottenere la sistemazione dell'area soprastante l'accesso dell'autorimessa. Tra le condizioni della licenza edilizia rilasciata nel 2012, figurava anche la convenzione con i proprietari dei mappali no. 768 e 769 RFD.

Questo edificio si sarebbe dovuto costruire subito dopo l'inaugurazione dell'autosilo, cosa che però non è stata possibile in quanto la progettazione non era ancora stata affrontata.

In data 11 giugno 2019, l'allora Municipio, ha presentato il messaggio municipale no. 1022 per la richiesta di un credito straordinario di CHF 70'000.-- per la progettazione di massima di un edificio, con individuazione della sua destinazione.

Il Consiglio comunale, nella sua seduta del 10 dicembre 2019, ha approvato il credito ponendo però alcune condizioni che riportiamo qui di seguito:

*“E' approvata la richiesta di credito di CHF 70'000.-- per la progettazione di massima (facciata e volumetria) di un edificio per l'estensione del nucleo in zona Garavello (area soprastante l'accesso all'autosilo) sito sul mapp. no. 972 RFD di Morcote e per l'analisi delle possibili destinazioni all'interno di una visione di insieme del parco immobiliare come da premesse (contenute nel rapporto della Commissione della gestione). Le scelte sulla destinazione dovranno essere condivise con il futuro Consiglio comunale che le dovrà approvare prima di procedere con un progetto di dettaglio.”*

Nella seduta del 20 luglio 2020 il Municipio ha quindi affidato il mandato allo studio d'architettura Buletti, Fumagalli, Del Fedele, Bernardi per un importo di CHF 52'000.--.

Il Municipio, preso atto della bozza del progetto, nella sua seduta del 22 marzo 2021, ha deliberato allo studio di progettazione un'estensione del mandato per modificare il progetto. In particolare, è stato chiesto ai progettisti di valutare la possibilità di inserire nell'edificio dei contenuti a carattere amministrativo e di prevedere l'ampliamento del volume dell'edificio, a chiusura dell'intercapedine verso l'autosilo Garavello.

L'esito dello studio è stato positivo e in data 15 dicembre 2021 il Consiglio comunale ha stanziato un credito di CHF 280'000.-- per la progettazione definitiva del nuovo edificio comunale Garavello. A questo stadio le indicazioni del Consiglio comunale, così come quelle della Commissione cantonale del paesaggio erano quelle di riprogettare la facciata con un carattere più contemporaneo e istituzionale.

Contestualmente con i lavori per la progettazione definitiva, è stata portata a termine una modifica del piano regolatore che ha permesso di ampliare l'area a disposizione per il futuro edificio. Questa variante è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 30 novembre 2022. Contro questa decisione i proprietari confinanti dei mappali 768 e 769 RFD non hanno sollevato alcuna obiezione e non hanno presentato alcun ricorso.

L'iter per arrivare al rilascio della licenza edilizia è stato molto impegnativo. Il progettista ha dovuto tener conto delle indicazioni e delle suggestioni del Municipio, del Consiglio comunale e dei diversi uffici cantonali. In base a tutte queste indicazioni, il progetto iniziale si è quindi sviluppato fino ad arrivare ad una prima versione che è stata pubblicata dal 1° dicembre al 15 dicembre 2022 e contro la quale sono state presentate 3 opposizioni. In particolare, i proprietari delle particelle no. 768 e 769 RFD hanno contestato l'ubicazione della scala esterna e l'altezza del nuovo edificio, richiamando il contenuto della convenzione sottoscritta nel 2012. Il legale del Comune, Avvocato Flavio Canonica, dopo un'attenta analisi giuridica è arrivato alla conclusione che la convenzione sottoscritta nel 2012 era ancora valida. Ha quindi consigliato al Municipio di cercare di trovare un accordo "bonale", per evitare inutili e costose controversie legali che avrebbero potuto ritardare il progetto per molti anni. Dopo lunghe trattative si è arrivati ad un accordo che vi viene sottoposto, per approvazione, e di cui si dirà in seguito.

Il progetto è stato quindi rivisto modificando il corpo scale esterno. Dopo le prime valutazioni dell'ingegnere civile riguardo al piano interrato sono emerse diverse criticità; si è quindi valutato di spostare all'interno dell'autosilo di Garavello i locali tecnici e il locale per la futura stazione di pompaggio della rete anergica comunale. Questa variante permetterà di evitare un importante scavo in roccia, in falda, lungo la strada cantonale e a filo di costruzioni esistenti.

Ciò consentirà di ridurre i costi e i rischi di costruzione, diminuendo i tempi di edificazione e causando minori disagi per la popolazione.

La commissione della Gestione e la commissione delle Opere pubbliche sono state informate della variante e della nuova convenzione in una riunione lo scorso 17 luglio 2023.

## **2. Progetto**

Come detto, la progettazione della nuova casa comunale è stato un processo lungo e complesso, che ha coinvolto il Municipio, il Consiglio comunale e i diversi uffici cantonali. L'obiettivo che ci si è posti era quello di costruire una struttura moderna e funzionale in un contesto ambientale di pregio. Il Municipio è soddisfatto del traguardo raggiunto. Questo edificio risponde in modo ottimale alle esigenze che sono state richieste ai progettisti. Lo stabile offre un ambiente moderno per gli uffici comunali e al passo con le esigenze odierne. L'edificio è stato progettato per garantire un accesso agevole, non solo per il pubblico in generale, ma anche per le persone con mobilità ridotta. Il collegamento diretto con l'autosilo di Garavello permetterà un facile accesso agli utenti che devono utilizzare l'auto per recarsi presso gli uffici dell'amministrazione o presso la sala multifunzionale.

Per coloro che intendono usare i mezzi pubblici, a circa 250 metri, in località Costa, si sta realizzando la nuova fermata dell'autopostale con accessibilità anche per le persone con mobilità ridotta.

Il nuovo edificio è inoltre direttamente collegato con lo spazio Garavello 7; questa ulteriore peculiarità risulterà sicuramente molto interessante per l'utilizzo della sala multifunzionale.

### **2.1 Contesto, situazione preesistente**

Uno dei principali obiettivi in termini di inserimento paesaggistico del nuovo volume, è quello di garantire il completamento del fronte lago con un edificio che permetta di concludere la sequenza edificata del nucleo storico di Morcote e completare lo spazio vuoto presente di fronte autosilo Garavello.

Il nuovo autosilo ha portato un sostanziale miglioramento nella gestione delle zone di sosta dei veicoli nel Comune, e contribuito al miglioramento del traffico sul lungolago.



## **2.2 Approccio e inserimento**

La lunghezza, l'altezza e la profondità del nuovo edificio sono quelle desumibili dalla realtà presente e dalle indicazioni fornite dal Piano Regolatore; il volume principale (disposto in continuità con le facciate del nucleo) è accompagnato da un volume secondario rivolto a monte, capace di contenere gli spazi di servizio e allo stesso tempo fungere da elemento di mediazione tra il corpo principale e l'imponente parete dell'autosilo.

La risposta alle disposizioni indicate nelle norme d'attuazione del Piano Regolatore, per il sedime in questione, che richiedono "l'individuazione di percorsi di collegamento alla rete viaria esistente", è la realizzazione di un nuovo percorso pedonale che unisce la parte alta del Comune con il camminamento a lago, attraverso una nuova scala esterna disposta a margine del volume

dell'autosilo. Questo percorso che si affaccia a lago accanto allo spazio pubblico, sarà parzialmente pavimentato e dotato di attrezzature d'arredo capaci di trasformarlo in un punto di sosta privilegiato.

La terrazza intermedia fungerà da punto d'incontro lungo il collegamento verso la sala polivalente prevista al piano +3 del nuovo edificio e la terrazza dell'autosilo (spazio Garavello 7) e i percorsi pedonali a monte. Il progetto prevede una nuova rampa in calcestruzzo con un rivestimento dei gradini in pietra, per garantire continuità con la finitura della terrazza intermedia, ed un fronte verso il lago realizzato con una parete inverdita.

Obiettivo principale è quello di favorire un approccio maggiormente vicino alla natura e allo stesso tempo, "ammorbidire" l'aspetto visivo conferito dalla materialità caratterizzante l'imponente volume dell'autosilo Garavello. Queste soluzioni sono state accolte con favore dall'ufficio della natura e del paesaggio.



### **2.3 Tipologia e contenuti dello stabile**

Il nuovo edificio è concepito su quattro livelli fuori-terra, con le seguenti destinazioni:

- Piano terreno: piano di accesso allo stabile, previsti altresì spazi di servizio al pubblico e relativi servizi.
- Piani intermedi (+1 e +2): dedicati agli uffici amministrativi.
- Piano superiore (+3): destinato alla sala polifunzionale e locali di servizio annessi.



Il progetto prevede la collocazione di locali tecnici a servizio esclusivo della nuova Casa Comunale, ed in parte destinati alla futura centrale della rete anergica all'interno di uno spazio esistente al piano terreno e al primo piano dell'autosilo Garavello.

Il piano terreno è caratterizzato da un fronte "completamente" vetrato, coperto dal porticato, dove è ubicato l'accesso principale alla Casa Comunale e, allo stesso tempo, gli spazi dove verranno collocate delle attività di servizio per la popolazione e i turisti (ufficio del turismo, ecc.). I differenti accessi all'edificio sono previsti attraverso uno spazio pubblico coperto unitario, che garantisce la circolazione tra i diversi ambienti e allo stesso tempo permette un collegamento "coperto" con l'autosilo Garavello.

Il primo piano (+1), è destinato agli uffici della cancelleria e dell'ufficio tecnico. Al secondo piano (+2) è prevista la collocazione degli uffici del Segretario comunale, del servizio finanze e la sala del Municipio. È altresì previsto un locale destinato ai momenti di pausa per i dipendenti, oltre che servizi igienici e spazi destinati alla tecnica impiantistica. Dal secondo piano è prevista un'uscita di servizio verso la terrazza intermedia.

Lo schema distributivo è lineare e costante su entrambi i piani amministrativi: il collegamento verticale avviene mediante una scala a doppia rampa affiancata da un ascensore. La distribuzione orizzontale avviene attraverso un corridoio disposto lungo l'asse longitudinale. Il secondo piano è inoltre il primo caratterizzato dalla possibilità di sfruttare a pieno la superficie a disposizione fino alla parete principale dell'autosilo Garavello, mentre i piani inferiori sono caratterizzati dalla sovrapposizione con la copertura della rampa di accesso dei veicoli.

Il piano superiore (+3) prevede la realizzazione di uno spazio unitario versatile e multifunzionale, caratterizzato dalla presenza di una grande sala polifunzionale rivolta verso il fronte lago. All'interno di questo spazio è possibile leggere la materialità e la geometria delle falde del tetto, capaci altresì di garantire una lettura unitaria del volume principale del nuovo edificio. La sala principale è stata concepita come uno spazio flessibile adatto all'utilizzo di svariate attività, uno spazio aperto sia per questioni di carattere pubblico, come pure per manifestazioni, esposizioni e attività di vario genere. All'interno del volume secondario, trovano posto spazi di servizio quali servizi igienici, locali destinati al deposito di attrezzature tecniche legate alla sala e area guardaroba. Questo livello è collegato attraverso un disimpegno al percorso esterno pedonale, che si sviluppa a partire dal lago salendo verso la parte alta del Comune.



## **2.4 Archivio**

Il progetto non prevede degli spazi per l'archivio comunale definitivo e per le opere d'arte presenti nell'attuale Casa comunale. Il Municipio sta dunque valutando la possibilità di proporre al Consiglio comunale l'acquisto di alcune cantine private situate appena sotto il 7° piano dell'autosilo di Garavello. Questi spazi avrebbero un accesso diretto al lift. Vi sarebbe inoltre la possibilità di accedere direttamente al giardino dello Spazio Garavello 7, mettendo quindi a disposizione delle persone con mobilità ridotta un percorso comodo e privo di ostacoli.

## **2.5 Materializzazione, obiettivo tipologico**

La volumetria del nuovo edificio è definita come segue:

- Volume principale: edificio che si sviluppa in continuità con il fronte del nucleo, contenente i locali di maggiore prestigio.
- Volume secondario: disposto a monte, tra il volume principale e l'autosilo, contenente i locali di servizio e tecnici.

La materialità del rivestimento previsto per i prospetti esterni, intonaco civile, riprende le tipologie presenti nella zona del nucleo e consente l'inserimento armonioso del nuovo edificio nel contesto. La stessa è stata inoltre adottata con l'obiettivo di contrapporre la Casa Comunale con una finitura "uniforme", con la facciata dell'autosilo Garavello.

Il disegno delle principali aperture in facciata è regolare e modulare, nel rispetto della tipologia delle costruzioni presenti sul fronte a lago. Il medesimo schema compositivo lo si ritrova nel disegno e nella struttura degli spazi interni. L'ultimo piano presenta aperture di facciata di dimensione superiore rispetto a quelle previste per i piani inferiori, questo per evidenziare la differente destinazione di questo spazio.

Considerando la specificità e la destinazione d'uso dell'edificio in rapporto alla tipologia degli edifici caratterizzanti il nucleo storico, la copertura del volume principale è caratterizzata da un rivestimento in rame, dall'aspetto uniforme, posato su una struttura a due falde longitudinali avente una pendenza costruttiva tipica del materiale di finitura adottato.

Il volume secondario, subordinato a quello principale, si affaccia principalmente sul fronte nord/est. L'arretramento di facciata rilevabile lungo il fronte, così come la differente quota di gronda del tetto (minore rispetto a quella del volume principale), ne caratterizzano la destinazione. Per quanto riguarda le geometrie del corpo di servizio, con l'obiettivo di garantire una lettura di continuità del volume principale con quello del fronte lago proveniente dal nucleo, è proposto un volume semplice e contenuto, caratterizzato dalla presenza di un tetto piano, finito mediante una zavorra di ghiaia tonda.

Per quanto concerne gli spazi esterni della terrazza intermedia, sovrastante l'accesso all'autosilo, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo spazio pubblico. Questa nuova "terrazza", permette all'utente di sostare e beneficiare di un punto di vista privilegiato lungo il fronte lago. La destinazione pubblica dello spazio è definita dall'adozione di pavimentazione dura (lastre di pietra naturale).

Il nuovo spazio è collegato al livello della strada attraverso una scala a chiocciola, concepita come un manufatto di collegamento indipendente.

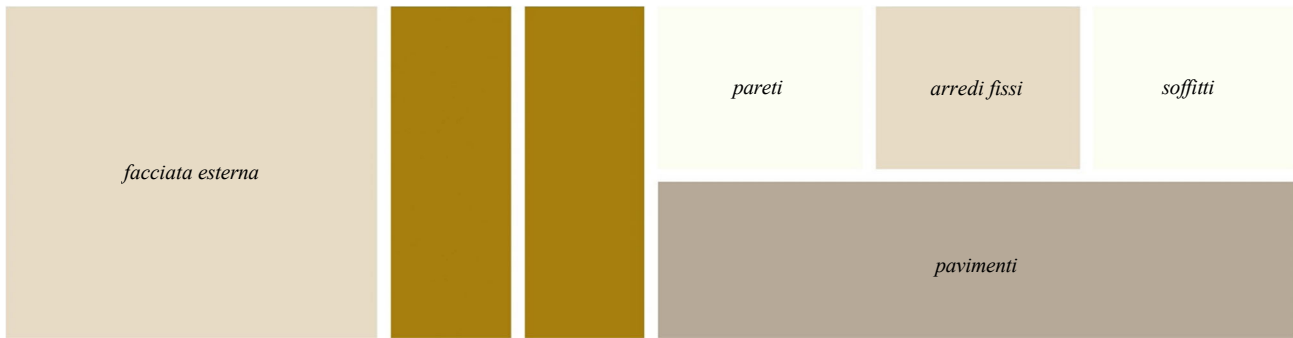
La nuova scala di collegamento dalla "terrazza" intermedia, verso la terrazza dello spazio Garavello 7, è realizzata con rampe e pianerottoli massicci, costruiti in calcestruzzo armato e rivestiti in lastre di pietra (in continuità con il rivestimento previsto per la pavimentazione della terrazza). Queste rampe saranno "mascherate" frontalmente da una chiusura realizzata in rete metallica, idonea come base di partenza per la crescita di vegetazione rampicante.

## 2.6 Finiture, concetto estetico

Il concetto delle finiture e delle combinazioni cromatiche della nuova Casa Comunale è stato definito con l'obiettivo di offrire un impatto estetico unitario ma allo stesso tempo contemporaneo, dove la semplicità delle superfici e la praticità nella gestione di queste ultime possano andare di pari passo con la tipologia ed in linea con i contenuti e l'importanza dell'edificio.

Le proposte indicate di seguito, da confermare e completare in fase esecutiva attraverso l'analisi di campionature, sono state sviluppate tenendo conto delle necessità tecniche, estetiche e finanziarie.

Componente	Materiale	Trattamento	Colore	Ulteriori
Facciata esterna	Intonaco minerale	Frattazzato	NCS S 1005-Y20R	Tinteggio idoneo ad agenti esterni
Serramenti	Alluminio	Termolaccatura	RAL 1027	Specifiche: vedi rapporto energia
Persiane a pantografo	Alluminio	Termolaccatura	RAL 1027	Pannelli micro-forati
Soffitti interni	Gesso	Tinteggio	RAL 9010	Gesso idoneo in caso di locali umidi
Soffitto sala P+3	Legno	Laccatura	RAL 9010	Pannelli smontabili, micro-forati
Soffitto portico PT	Intonaco minerale	Frattazzato	NCS S 1005-Y20R	Isolazione intonacata, vedi D27
Controsoffitti tipo 1	Cartongesso	Tinteggio	RAL 9010	Da gessare (qualità Q3)
Controsoffitti tipo 2	Metallo	Termolaccatura	RAL 9010	Doghe smontabili, micro-forate
Pavimento tipo 1	Grès porcellanato	Opaco **	NCS S 3005-Y20R	Formato 60x120cm
Pavimento tipo 2 ***	Gneiss	Levigatura	Naturale	Formato 30x120cm
Pavimento tipo 3	Gneiss	Fiammatura	Naturale	Formato 30x120cm, spazi esterni
Pareti interne	Gesso	Tinteggio	RAL 9010	Gesso idoneo in caso di locali umidi
Pareti locali bagno	Grès porcellanato	Opaco **	NCS S 3005-Y20R	Formato 60x120cm, come pavim.
Armadiature fisse	Legno	Laccatura	NCS S 1005-Y20R	Ferramenta in acciaio inox satinato



*Concetto di combinazione di colori/cromie*

## **2.7 Tecnica**

L'edificio sarà costruito sulla base dello standard Minergie. Il riscaldamento sarà garantito da un impianto con pompa di calore con captazione a lago.

Per tutte le questioni tecniche rimandiamo alla documentazione allegata alla domanda di costruzione. I documenti sono a disposizione presso la cancelleria comunale (relazione ingegnere, relazione tecnica impianti RVCS, relazione tecnica impianti elettrici e attestato conformità antincendio).

## **3. Cantiere**

La particolare ubicazione del nuovo edificio impone di affrontare con la massima attenzione tutto quanto concerne la tecnica esecutiva, la cantieristica, le forniture da e per il cantiere e la gestione del transito pedonale e veicolare.

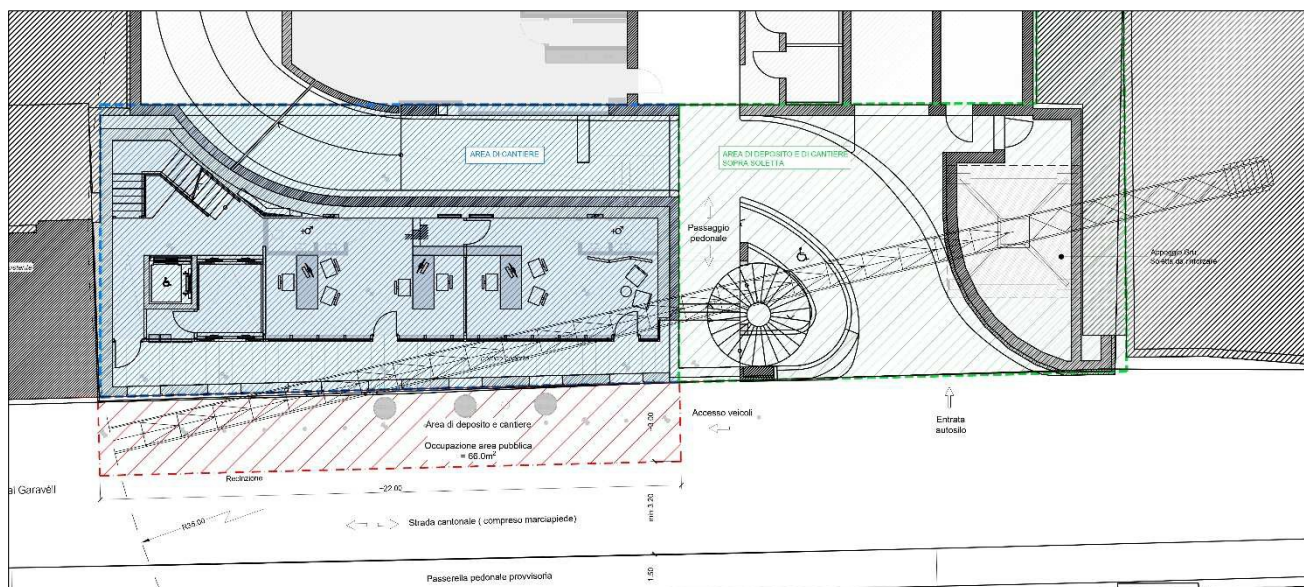
Le considerazioni e le prestazioni necessarie alla gestione degli aspetti cantieristici sono state valutate in forma preliminare dal gruppo di progettazione.

Il progetto prevede l'utilizzo della superficie soprastante l'accesso all'autosilo Garavello quale area di deposito e di cantiere. Parte di questa superficie sarà inoltre destinata all'installazione di un impianto di sollevamento.

Considerando che lo spazio utile ricavato nella zona menzionata è insufficiente a garantire lo svolgimento delle attività di cantiere (carico/scarico, lavorazione, stoccaggio), si prevede l'utilizzo di parte della strada cantonale.

Per quanto concerne la gestione dei transiti viari, è prevista l'introduzione di un concetto di passaggio a senso alternato (a causa della riduzione della larghezza della carreggiata a favore della nuova area di cantiere) e la realizzazione di una passerella pedonale provvisoria (addossata alla parete di sostegno vs. il lago), così da evitare limitazioni al transito pedonale e ciclabile.

Le opzioni sopra elencate saranno da coordinare nel dettaglio in fase esecutiva.



#### *Area cantiere e occupazione area pubblica*

Il programma dei lavori prevede, per la realizzazione del progetto, un impegno totale quantificabile in 18 mesi lavorativi.

## **4. Licenza edilizia**

Durante il periodo di pubblicazione della domanda di costruzione (dal 1° al 15 dicembre 2022) e della variante (dal 1° al 15 dicembre 2023) sono state presentate 3 opposizioni (solo per la prima pubblicazione).

L'opposizione principale da parte dei vicini proprietari dei mappali 768 e 769 RFD è stata evasa con la sottoscrizione della convezione citata in entrata, di cui si dirà di seguito, e che è una condizione vincolante per la validità della licenza edilizia.

Le altre 2 opposizioni sono state evase con il rilascio della licenza edilizia (RM no. 66 del 22.01.2024).

Il termine di ricorso al Consiglio di Stato contro il rilascio della licenza edilizia verrà a scadere all'inizio del mese di marzo 2024.

## 5. Preventivo di spesa +/- 10%

Il preventivo di spesa, ammonta a CHF 6'209'750.-- così suddiviso:

- edificio principale CHF 5'059'886.--
- rete anergetica CHF 227'745.--
- sistemazione esterna CHF 922'119.--

Oltre a questi costi vanno aggiunti la spesa di CHF 140'000.-- per la sottoscrizione della convenzione di cui al punto 6 e i CHF 20'000.-- anticipati dal Municipio con un credito in delega (spese legali riferite alla convenzione).

Il preventivo dei costi è allegato al presente messaggio municipale.

Il costo per la realizzazione dell'edificio, come dettagliatamente spiegato dall'architetto, è stato influenzato da diversi fattori: complessità statica della struttura e della logistica esecutiva, costi dello standard Minergie, aumento dei costi per le componenti impiantistiche, scelta di finiture confacenti all'immagine di un edificio a carattere pubblico e aumento dei costi di mercato in generale.

In allegato trasmettiamo la relazione tecnica redatta dal progettista dove è indicata l'evoluzione e i motivi dell'aumento dei costi rispetto al preventivo del 2021.

Ricordiamo che l'onere di questo investimento è da ricondurre all'edificazione dell'autosilo di Garavello. Oggi l'opera risulta incompiuta e l'obbligo di completamento è stato chiaramente pattuito con le Autorità cantonali.

Con questo obbligo, come ampiamente discusso e deciso durante la serata di presentazione del piano finanziario, si è colta l'opportunità di migliorare l'impatto estetico dell'entrata del nucleo dando nuovi e migliori servizi alla popolazione.

Il nuovo edificio permetterà di liberare spazi nell'attuale casa comunale, che risulta vetusta e priva di spazi sufficienti ad ospitare le attività dell'amministrazione, delle scuole, della mensa, del doposcuola e di tutte le altre attività di associazioni e privati.

Il vecchio edificio verrà poi destinato ai nostri ragazzi, agli anziani e alle associazioni del paese. Una volta traslocata l'amministrazione, si potrà procedere con una puntuale ristrutturazione dell'attuale casa comunale contenendo l'onere finanziario per l'investimento.

Per quanto riguarda la nuova casa comunale va precisato che solo 2 piani dell'edificio saranno occupati dall'attività dell'amministrazione comunale. Infatti, al piano terreno sono previsti degli spazi

che potranno essere occupati, ad esempio, dall'ufficio del turismo di Lugano Region, eventualmente dalla biglietteria della società navigazione (nel caso in cui con la riqualifica del lungolago si decidesse di spostare la posizione dell'imbarcadero), dal bancomat ed eventualmente da privati per il proprio ufficio di rappresentanza.

La nuova sala multiuso, all'ultimo piano dell'edificio, sarà a disposizione per le attività delle associazioni del nostro Comune e potrà essere messa a disposizione anche a privati, ditte e società per organizzare eventi, riunioni, meeting, ecc.

Per quanto riguarda la questione relativa alla messa in cantiere del progetto, l'attuale studio d'architettura non potrà proseguire con il mandato in quanto ha assunto la progettazione su incarico diretto ed è stato raggiunto il limite di spesa previsto dalla legge sulle commesse pubbliche.

Dovranno quindi essere messe a concorso le prestazioni per l'allestimento dei piani esecutivi, l'allestimento dei capitolati, la direzione lavori e la liquidazione. Il Municipio valuterà la possibilità e la fattibilità di poter assegnare allo studio di progettazione la direzione architettonica.

Per quanto riguarda la rete anergica comunale si rimanda al capitolo 7.

## **5.1 Oneri finanziari**

### **Interessi**

Il Comune negli anni scorsi ha potuto sottoscrivere un finanziamento di CHF 5 milioni al tasso del 0.42% con scadenza 29 ottobre 2031, ciò che permetterà di avere per i prossimi anni delle condizioni favorevoli per quanto riguarda l'onere per interessi. Applicando per la parte eccedente i CHF 5 milioni un tasso dell'1.75%, si prevede un onere finanziario annuo di circa CHF 47'000.-- fino al 2031. Se si dovesse applicare per gli anni successivi al 2031, un tasso ipotetico dell'1.75%, l'onere per interessi ammonterebbe a circa CHF 110'000.-- annui.

### **Ammortamenti**

Per quanto concerne gli ammortamenti si prevede un costo annuale di circa CHF 184'000.-- applicando le seguenti aliquote:

<b>Tipo di investimento</b>	<b>aliquota</b>
Costruzione	2.50%
Arredamenti	10%
Multimedia	20%
Locali rete anergica	2.50%
Sistemazione esterna	2.50%
convenzione / delega	2.50%



Le sopravvenienze d'imposta accumulate negli scorsi anni e registrate nel capitale proprio del Comune rendono sicuramente sostenibile dal punto di vista finanziario questo importante progetto.

## **5.2 Oneri di gestione e manutenzione**

### **Costi energetici**

Secondo le indicazioni dei progettisti sarà da prevedere un costo annuo per il riscaldamento dello stabile di CHF 9'000.--, mentre i costi per il consumo di energia elettrica dovrebbero attestarsi a CHF 3'000.-- all'anno.

### **Costi pulizia**

Per i costi di pulizia del nuovo edificio si stima un importo di CHF 5'000.-- all'anno. Considerato che l'onere per la pulizia degli attuali spazi amministrativi diminuirà, si prevede che i lavori potranno essere effettuati dal personale attualmente alle dipendenze del Comune senza costi aggiuntivi.

## **6. Convenzione proprietari mapp. 768 e 769 RFD Morcote**

Come accennato in precedenza, il Municipio ha sottoscritto un accordo con i proprietari delle particelle no. 768 e 769 RFD Morcote che deve essere approvato dal Consiglio comunale.

Nel concreto, per togliere il limite d'altezza del nuovo edificio, fissato nella convenzione sottoscritta nel 2012, è stato concordato un versamento di un'indennità di CHF 140'000.-- e un'indennità parziale per spese legali di CHF 20'000.--, per un importo totale di CHF 160'000.--.

L'importo di CHF 140'000.-- è stato stabilito sulla base di una perizia che è a disposizione presso la cancelleria comunale.

L'importo di CHF 20'000.-- è già stato versato nell'ambito delle competenze del Municipio in materia di delega finanziaria. In caso di non approvazione del messaggio municipale e/o della convenzione, l'importo di CHF 20'000.-- non sarà restituito al Comune.

Ricordiamo che questa convenzione è una condizione vincolante per la validità della licenza edilizia. In allegato, al presente messaggio municipale, viene trasmessa per approvazione la convenzione sottoscritta dal Municipio.

## 7. Rete anergetica

Come spiegato durante la presentazione del piano finanziario e del piano delle opere 2021-2032, è intenzione del Municipio proporre la realizzazione di una rete anergetica nel nucleo per il riscaldamento e raffrescamento delle abitazioni. In concreto si tratta di pompare acqua del lago che viene poi immessa in una rete dedicata a cui le abitazioni private possono essere allacciate. I proprietari potranno poi posare una pompa di calore acqua-acqua per riscaldare e raffrescare l'edificio in modo ecologico ed economico e senza generare inquinamento fonico.

Il progetto prevede di ricavare gli spazi per realizzare la stazione di prelievo e pompaggio nell'area dell'attuale posteggio delle biciclette all'interno dell'autosilo di Garavello. L'attuale posteggio per le biciclette verrà spostato in un'altra area all'interno dell'autosilo.

La nuova rete verrà poi realizzata nell'ambito dei lavori per la riqualifica del lungolago e quando si procederà alla sostituzione delle sottostrutture nel nucleo.

In conclusione, il Municipio auspica che il messaggio possa essere approvato in occasione della prossima seduta del Consiglio comunale, così da poter iniziare il cantiere il prima possibile.

Visto quanto sopra vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

- 1. È approvato il progetto definitivo per la realizzazione del nuovo edificio amministrativo comunale Garavello, del locale tecnico e delle predisposizioni per la futura rete anergetica comunale e della sistemazione esterna.**
- 2. È concesso un credito di CHF 5'059'886.-- (IVA compresa) per la realizzazione del nuovo edificio amministrativo comunale Garavello.**
- 3. È concesso un credito di CHF 227'745.-- (IVA compresa) per la costruzione del locale e delle predisposizioni per la futura rete anergetica comunale.**
- 4. È concesso un credito di CHF 922'119.-- (IVA compresa) per la sistemazione esterna.**
- 5. È approvata la convenzione con i proprietari delle particelle no. 768 e 769 RFD Morcote allegata al presente messaggio municipale. L'onere finanziario di questa convenzione, a carico del Comune di Morcote, è di CHF 160'000.--.**

6. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere tutti gli atti necessari derivanti dagli oneri previsti dalla convenzione di cui al punto 5.

7. Il Municipio, se necessario, potrà finanziarsi tramite prestiti bancari.

8. Le opere verranno registrate nel conto investimenti del Comune.

9. Per l'ammortamento delle opere verranno applicate le seguenti aliquote:

- Costruzione 2.50%
- Arredamenti 10%
- Multimedia 20%
- Locali rete anenergetica 2.50%
- Sistemazione esterna 2.50%
- Convenzione 2.50%

10. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
  
Giacomo Caratti



Il Segretario  
  
Luca Cavadini

**Allegati:**

- Preventivo definitivo di costruzione (+/- 10%);
- Relazione tecnica - Preventivo definitivo di costruzione del 31.01.2024;
- Piani di progetto;
- Convenzione con i proprietari dei mappali 768 e 769 RFD.

**Per esame e rapporto**

Gestione	Legislazione e petizioni	Edilizia opere pubbliche e pianificazione
●		●

Approvato con risoluzione municipale no. 100 del 5 febbraio 2024

**Preventivo  
definitivo di  
costruzione  
(+/- 10%)**

**Progetto:** 464\_Morcote  
Nuova casa comunale Garavello  
Mappale 972 RFD  
**Oggetto:** Progetto generale

---

**Committente:** Municipio di Morcote , Riva da Sant'Antonio 10, 6922 Morcote

**Architetto:** Buletti Fumagalli Del Fedele Bernardi , Piazza Cioccaro 8, 6901 Lugano

**Ingegnere civile:** Lurati Muttoni Partner SA , Via Vela 9, 6850 Mendrisio

**Impianti RVCS:** Visani Rusconi Talleri SA , Centro Carvina 2, 6807 Taverne

**Impianti elettrici:** Elettronorma SA , via Besso 41, 6900 Lugano

## **Preventivo definitivo di costruzione ( $\pm 10\%$ )**

### *Preventivo di costruzione*

**Basi:** Progetto definitivo, composto dai seguenti incarti :  
- piani progetto definitivo (architetto)  
- piani e rapporti tecnici strutture portanti ed opere di scavo  
- piani e rapporti tecnici canalizzazioni esterne  
- piani e rapporti tecnici impianti RVCS  
- piani e rapporti tecnici impianti elettrici  
- attestato di conformità incendio  
- incarto energia / certificazione Minergie  
- incarto analisi acustica

**Osservazioni:** Sono esclusi dal presente preventivo :  
- costi riguardanti l'arredo mobile usuale (tavoli, scrivanie, etc.); eccezione al CCC 901  
- costo derivante dal trasloco delle attrezzature e del personale da parte del Committente  
- postazioni di lavoro provvisorie  
- fasi di progettazione preliminari (antecedenti al progetto per la nuova casa comunale)  
- opere al di fuori dei limiti di progetto e del mandato (vedi schema sinottico delle parti d'opera)  
- tutto quanto non specificatamente indicato nei singoli capitoli  
- eventuali oscillazioni straordinarie dei prezzi unitari registrabili nel settore delle costruzioni

Parti d'opera (vedi schema sinottico dedicato) :

- ED / Edificio
- RA / Rete Anergetica
- SE / Sistemazione Esterna

Nota bene : l'imposta sul valore aggiunto (IVA, pari a 8.10%) è stata calcolata al CCC 57

**Firme:** Committente :

Architetto :

.....

.....

## Preventivo definitivo di costruzione ( $\pm 10\%$ )

Ricapitolazione per Gruppi Principali IVA nel Centro di Costo (CCC) 57

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		

<b>1</b>	<b>Lavori preparatori</b>		<b>382'784</b>
	Edificio		254'141
	Rete Energetica		26'633
	Sistemazione Esterna		102'010
<b>2</b>	<b>Edificio</b>		<b>5'085'246</b>
	Edificio		4'210'278
	Rete Energetica		175'059
	Sistemazione Esterna		699'909
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>80'400</b>
	Edificio		42'210
	Rete Energetica		2'010
	Sistemazione Esterna		36'180
<b>5</b>	<b>Costi secondari</b>		<b>589'320</b>
	Edificio		481'257
	Rete Energetica		24'043
	Sistemazione Esterna		84'020
<b>9</b>	<b>Arredo</b>		<b>72'000</b>
	Edificio		72'000
	<b>Totale Fr.</b>		<b>6'209'750</b>
	Edificio		5'059'886
	Rete Energetica		227'745
	Sistemazione Esterna		922'119

## Preventivo definitivo di costruzione ( $\pm 10\%$ )

Stampa dettagliata IVA nel Centro di Costo (CCC) 57

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
<b>1</b>	<b>Lavori preparatori</b>		<b>382'784</b>
	Edificio		254'141
	Rete Energetica		26'633
	Sistemazione Esterna		102'010
<b>10</b>	<b>Rilievi, prospezioni geognostiche</b>		<b>10'528</b>
	Edificio		10'528
<b>101</b>	<b>Rilievi</b>	<b>10'528</b>	
	Edificio		10'528
<b>11</b>	<b>Sgombero, preparazione del terreno</b>		<b>121'605</b>
	Edificio		45'225
	Rete Energetica		6'030
	Sistemazione Esterna		70'350
<b>112</b>	<b>Smontaggi, demolizioni</b>	<b>121'605</b>	
	Edificio		45'225
	Rete Energetica		6'030
	Sistemazione Esterna		70'350
<b>12</b>	<b>Misure di messa in sicurezza, costruzioni provvisorie</b>		<b>30'150</b>
	Edificio		30'150
<b>121</b>	<b>Misure di messa in sicurezza per opere esistenti</b>	<b>30'150</b>	
	Edificio		30'150
<b>13</b>	<b>Impianto di cantiere in comune</b>		<b>183'300</b>
	Edificio		142'095
	Rete Energetica		10'050
	Sistemazione Esterna		31'155
<b>130</b>	<b>Posizione transitoria</b>	<b>174'870</b>	
	Edificio		133'665
	Rete Energetica		10'050
	Sistemazione Esterna		31'155
<b>135</b>	<b>Impianti provvisori</b>	<b>8'430</b>	
	Edificio		8'430
<b>17</b>	<b>Opere speciali del genio civile</b>		<b>35'175</b>
	Edificio		25'125
	Rete Energetica		10'050
<b>175</b>	<b>Impermeabilizzazione contro le acque sotterranee</b>	<b>35'175</b>	
	Edificio		25'125
	Rete Energetica		10'050
<b>19</b>	<b>Onorari</b>		<b>2'026</b>
	Edificio		1'018

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
	Rete Energetica		503
	Sistemazione Esterna		505
<b>197</b>	<b>Specialisti 1</b>	<b>2'026</b>	
	Edificio		1'018
	Rete Energetica		503
	Sistemazione Esterna		505
<b>2</b>	<b>Edificio</b>		<b>5'085'246</b>
	Edificio		4'210'278
	Rete Energetica		175'059
	Sistemazione Esterna		699'909
<b>20</b>	<b>Fossa</b>		<b>61'305</b>
	Edificio		35'175
	Rete Energetica		11'055
	Sistemazione Esterna		15'075
<b>201</b>	<b>Scavo generale</b>	<b>61'305</b>	
	Edificio		35'175
	Rete Energetica		11'055
	Sistemazione Esterna		15'075
<b>21</b>	<b>Costruzione grezza 1</b>		<b>997'465</b>
	Edificio		679'883
	Rete Energetica		65'326
	Sistemazione Esterna		252'256
<b>211</b>	<b>Opere da impresario costruttore</b>	<b>765'812</b>	
	Edificio		567'323
	Rete Energetica		55'276
	Sistemazione Esterna		143'213
<b>213</b>	<b>Costruzioni di acciaio</b>	<b>67'335</b>	
	Rete Energetica		10'050
	Sistemazione Esterna		57'285
<b>214</b>	<b>Costruzioni di legno</b>	<b>100'500</b>	
	Edificio		100'500
<b>216</b>	<b>Opere in pietra naturale, in pietra artificiale</b>	<b>63'818</b>	
	Edificio		12'060
	Sistemazione Esterna		51'758
<b>22</b>	<b>Costruzione grezza 2</b>		<b>763'198</b>
	Edificio		695'863
	Rete Energetica		12'060
	Sistemazione Esterna		55'275
<b>221</b>	<b>Finestre, porte esterne, portoni</b>	<b>272'355</b>	
	Edificio		266'325
	Sistemazione Esterna		6'030
<b>222</b>	<b>Opere da lattoniere</b>	<b>59'798</b>	
	Edificio		47'738



CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
	Sistemazione Esterna	12'060	
<b>224</b>	<b>Coperture di tetti</b>	<b>131'555</b>	
	Edificio	107'435	
	Sistemazione Esterna	24'120	
<b>225</b>	<b>Sigillature, isolamenti speciali</b>	<b>64'320</b>	
	Edificio	59'295	
	Rete Energetica	4'020	
	Sistemazione Esterna	1'005	
<b>226</b>	<b>Intonaci di facciata</b>	<b>52'260</b>	
	Edificio	40'200	
	Rete Energetica	6'030	
	Sistemazione Esterna	6'030	
<b>227</b>	<b>Trattamenti di superfici esterne</b>	<b>22'110</b>	
	Edificio	14'070	
	Rete Energetica	2'010	
	Sistemazione Esterna	6'030	
<b>228</b>	<b>Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare</b>	<b>160'800</b>	
	Edificio	160'800	
<b>23</b>	<b>Impianti elettrici</b>		<b>417'150</b>
	Edificio		373'950
	Rete Energetica		2'600
	Sistemazione Esterna		40'600
<b>231</b>	<b>Apparecchi a corrente forte</b>	<b>55'100</b>	
	Edificio	53'500	
	Rete Energetica	600	
	Sistemazione Esterna	1'000	
<b>232</b>	<b>Impianti a corrente forte</b>	<b>139'950</b>	
	Edificio	122'950	
	Rete Energetica	2'000	
	Sistemazione Esterna	15'000	
<b>233</b>	<b>Apparecchi per illuminazione, lampade</b>	<b>76'100</b>	
	Edificio	51'500	
	Sistemazione Esterna	24'600	
<b>235</b>	<b>Apparecchi a corrente debole</b>	<b>98'800</b>	
	Edificio	98'800	
<b>236</b>	<b>Impianti a corrente debole</b>	<b>18'000</b>	
	Edificio	18'000	
<b>237</b>	<b>Impianti di automazione dell'edificio</b>	<b>23'200</b>	
	Edificio	23'200	
<b>238</b>	<b>Impianti provvisori</b>	<b>4'100</b>	
	Edificio	4'100	

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
<b>239</b>	<b>Diversi</b>	<b>1'900</b>	
	Edificio	1'900	
<b>24</b>	<b>Impianti RVC, automazione degli edifici</b>		<b>591'955</b>
	Edificio		572'847
	Rete Energetica		19'108
<b>240</b>	<b>Approvvigionamento di energia</b>	<b>30'910</b>	
	Edificio	30'910	
<b>241</b>	<b>Captazione acqua di lago</b>	<b>47'208</b>	
	Edificio	28'100	
	Rete Energetica	19'108	
<b>242</b>	<b>Impianti di riscaldamento</b>	<b>100'036</b>	
	Edificio	100'036	
<b>243</b>	<b>Distribuzione caldo e freddo</b>	<b>125'045</b>	
	Edificio	125'045	
<b>244</b>	<b>Impianti di ventilazione</b>	<b>169'162</b>	
	Edificio	169'162	
<b>245</b>	<b>Impianto di raffreddamento locali tecnici ed elettrici</b>	<b>12'364</b>	
	Edificio	12'364	
<b>247</b>	<b>Impianto di regolazione MCRG</b>	<b>55'526</b>	
	Edificio	55'526	
<b>248</b>	<b>Isolamento condotte di riscaldamento e raffreddamento</b>	<b>31'472</b>	
	Edificio	31'472	
<b>249</b>	<b>Diversi</b>	<b>20'232</b>	
	Edificio	20'232	
<b>25</b>	<b>Impianti sanitari</b>		<b>131'714</b>
	Edificio		120'474
	Sistemazione Esterna		11'240
<b>251</b>	<b>Apparecchi sanitari usuali</b>	<b>44'604</b>	
	Edificio	44'604	
<b>252</b>	<b>Apparecchi sanitari speciali</b>	<b>20'232</b>	
	Edificio	17'984	
	Sistemazione Esterna	2'248	
<b>254</b>	<b>Condotte per impianti sanitari</b>	<b>43'274</b>	
	Edificio	36'530	
	Sistemazione Esterna	6'744	
<b>255</b>	<b>Isolamento condotte</b>	<b>13'488</b>	
	Edificio	13'488	

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
<b>259</b>	<b>Diversi</b>	<b>10'116</b>	
	Edificio	7'868	
	Sistemazione Esterna	2'248	
<b>26</b>	<b>Impianti di trasporto, impianti di immagazzinamento</b>		<b>65'325</b>
	Edificio		65'325
<b>261</b>	<b>Ascensori, montacarichi</b>	<b>65'325</b>	
	Edificio	65'325	
<b>27</b>	<b>Finiture 1</b>		<b>755'746</b>
	Edificio		653'235
	Rete Energetica		9'548
	Sistemazione Esterna		92'963
<b>271</b>	<b>Opere da gessatore</b>	<b>281'400</b>	
	Edificio	281'400	
<b>272</b>	<b>Costruzioni metalliche</b>	<b>291'450</b>	
	Edificio	195'975	
	Rete Energetica	3'015	
	Sistemazione Esterna	92'460	
<b>273</b>	<b>Opere da falegname</b>	<b>143'213</b>	
	Edificio	137'685	
	Rete Energetica	5'528	
<b>275</b>	<b>Dispositivi di chiusura, serrature</b>	<b>9'533</b>	
	Edificio	8'025	
	Rete Energetica	1'005	
	Sistemazione Esterna	503	
<b>276</b>	<b>Schermature interne</b>	<b>30'150</b>	
	Edificio	30'150	
<b>28</b>	<b>Finiture 2</b>		<b>485'880</b>
	Edificio		339'652
	Rete Energetica		26'633
	Sistemazione Esterna		119'595
<b>281</b>	<b>Pavimenti</b>	<b>366'826</b>	
	Edificio	234'166	
	Rete Energetica	15'075	
	Sistemazione Esterna	117'585	
<b>282</b>	<b>Rivestimenti di pareti</b>	<b>8'040</b>	
	Edificio	8'040	
<b>283</b>	<b>Controsoffitti</b>	<b>46'733</b>	
	Edificio	38'693	
	Rete Energetica	8'040	
<b>285</b>	<b>Trattamenti di superfici interne</b>	<b>45'225</b>	
	Edificio	42'210	
	Rete Energetica	3'015	

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
<b>287</b>	<b>Pulizia dell'edificio</b>	<b>6'031</b>	
	Edificio	3'518	
	Rete Anergética	503	
	Sistemazione Esterna	2'010	
<b>289</b>	<b>Diversi</b>	<b>13'025</b>	
	Edificio	13'025	
<b>29</b>	<b>Onorari</b>		<b>815'508</b>
	Edificio		673'874
	Rete Anergética		28'729
	Sistemazione Esterna		112'905
<b>291</b>	<b>Architetto</b>	<b>514'000</b>	
	Edificio	415'600	
	Rete Anergética	19'100	
	Sistemazione Esterna	79'300	
<b>292</b>	<b>Ingegnere civile</b>	<b>103'130</b>	
	Edificio	73'009	
	Rete Anergética	6'156	
	Sistemazione Esterna	23'965	
<b>293</b>	<b>Ingegnere elettrotecnico</b>	<b>75'928</b>	
	Edificio	68'065	
	Rete Anergética	473	
	Sistemazione Esterna	7'390	
<b>294</b>	<b>Ingegnere RVC</b>	<b>112'250</b>	
	Edificio	107'000	
	Rete Anergética	3'000	
	Sistemazione Esterna	2'250	
<b>296</b>	<b>Architetto del paesaggio</b>	<b>3'500</b>	
	Edificio	3'500	
<b>297</b>	<b>Specialisti 1</b>	<b>1'500</b>	
	Edificio	1'500	
<b>298</b>	<b>Specialisti 2</b>	<b>5'200</b>	
	Edificio	5'200	
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>80'400</b>
	Edificio		42'210
	Rete Anergética		2'010
	Sistemazione Esterna		36'180
<b>41</b>	<b>Costruzione grezza e finiture</b>		<b>47'235</b>
	Edificio		42'210
	Rete Anergética		2'010
	Sistemazione Esterna		3'015
<b>411</b>	<b>Opere da impresario costruttore</b>	<b>32'160</b>	
	Edificio	30'150	
	Rete Anergética	2'010	

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
<b>416</b>	<b>Finiture 2</b>	<b>15'075</b>	
	Edificio	12'060	
	Sistemazione Esterna	3'015	
<b>42</b>	<b>Giardini</b>		<b>33'165</b>
	Sistemazione Esterna		33'165
<b>421</b>	<b>Opere da giardiniere</b>	<b>33'165</b>	
	Sistemazione Esterna	33'165	
<b>5</b>	<b>Costi secondari</b>		<b>589'320</b>
	Edificio		481'257
	Rete Energetica		24'043
	Sistemazione Esterna		84'020
<b>50</b>	<b>Costi di concorso</b>		<b>30'000</b>
	Edificio		30'000
<b>51</b>	<b>Autorizzazioni, tasse</b>		<b>10'604</b>
	Edificio		7'073
	Rete Energetica		2'017
	Sistemazione Esterna		1'514
<b>511</b>	<b>Autorizzazioni, tasse</b>	<b>2'561</b>	
	Edificio	1'545	
	Rete Energetica	508	
	Sistemazione Esterna	508	
<b>512</b>	<b>Contributi per allacciamenti</b>	<b>8'043</b>	
	Edificio	5'528	
	Rete Energetica	1'509	
	Sistemazione Esterna	1'006	
<b>52</b>	<b>Documentazione, presentazione</b>		<b>25'139</b>
	Edificio		18'326
	Rete Energetica		1'945
	Sistemazione Esterna		4'868
<b>524</b>	<b>Riproduzione di documenti e di piani</b>	<b>21'000</b>	
	Edificio	17'000	
	Rete Energetica	800	
	Sistemazione Esterna	3'200	
<b>529</b>	<b>Diversi</b>	<b>4'139</b>	
	Edificio	1'326	
	Rete Energetica	1'145	
	Sistemazione Esterna	1'668	
<b>53</b>	<b>Assicurazioni</b>		<b>6'016</b>
	Edificio		5'010
	Rete Energetica		503
	Sistemazione Esterna		503
<b>531</b>	<b>Assicurazioni per lavori in corso</b>	<b>6'016</b>	
	Edificio		5'010

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. 1, 2 cifre
	SDO		
	Rete Energetica	503	
	Sistemazione Esterna	503	
<b>56</b>	<b>Altri costi secondari</b>		<b>2'011</b>
	Edificio		1'508
	Rete Energetica		503
<b>568</b>	<b>Pannelli pubblicitari</b>	<b>2'011</b>	
	Edificio	1'508	
	Rete Energetica	503	
<b>57</b>	<b>Imposta sul valore aggiunto (IVA)</b>		<b>465'300</b>
	Edificio		379'140
	Rete Energetica		17'065
	Sistemazione Esterna		69'095
<b>58</b>	<b>Accantonamenti e riserve</b>		<b>50'250</b>
	Edificio		40'200
	Rete Energetica		2'010
	Sistemazione Esterna		8'040
<b>583</b>	<b>Riserve per imprevisti</b>	<b>50'250</b>	
	Edificio	40'200	
	Rete Energetica	2'010	
	Sistemazione Esterna	8'040	
<b>9</b>	<b>Arredo</b>		<b>72'000</b>
	Edificio		72'000
<b>90</b>	<b>Mobili</b>		<b>72'000</b>
	Edificio		72'000
<b>901</b>	<b>Attrezzature per guardaroba, scaffalature e simili</b>	<b>72'000</b>	
	Edificio	72'000	
	<b>Totale Fr.</b>		<b>6'209'750</b>
	Edificio		5'059'886
	Rete Energetica		227'745
	Sistemazione Esterna		922'119

**Relazione  
tecnica -  
Preventivo  
definitivo di  
costruzione**



## PREVENTIVO DEFINITIVO DI COSTRUZIONE – 31.1.2024

Relazione tecnica – 9.2.2024

### 1. LO STUDIO DI FATTIBILITA' – 11 OTTOBRE 2021

Nell'ottobre 2021 è stato svolto lo studio di fattibilità per individuare una soluzione alla chiusura del “vuoto edilizio” venutosi a creare tra il nuovo edificio al mappale 713 e il volume dell'entrata all'autosilo Garavello, il cui obiettivo è la definizione della nuova costruzione che definirà chiaramente il limite est a lago del prezioso fronte del nucleo di Morcote. I dati di base su cui si è fondata la progettazione si riferiscono al Messaggio municipale no. 910 del 6 marzo 2012 che riguardava la variante di Piano regolatore inerente la nuova costruzione dell'autosilo Garavello e in particolare le norme edificatorie dell'articolo 37 Zona NP - nucleo di protezione cantonale – relative alla zona su cui sorgerà il nuovo edificio, le Norme di Attuazione del Piano regolatore di Morcote del 18 dicembre 2019, il Messaggio municipale no 1022 dell'11 giugno 2019 per la progettazione di massima di un edificio sul mappale 972 RFD di Morcote e il programma degli spazi secondo le indicazioni individuate dal Municipio.

Lo studio di fattibilità elaborato per l'allestimento della “Domanda di costruzione preliminare informativa” ha permesso al Municipio di Morcote, quale istante, di iniziare l'iter formale della progettazione dell'edificio mancante sul fronte a lago tra il nucleo storico e l'imponente presenza dell'autosilo di Garavello. In effetti dal momento della realizzazione del citato autosilo, che è incassato nella roccia, ma presenta pure i due manufatti che ospitano l'entrata situata verso il Nucleo, rispettivamente l'uscita posta a est e la grande quinta che occulta il manufatto che si affaccia a lago, il comparto è rimasto incompleto. Il risultato di questi interventi, che hanno sì praticamente risolto il problema dei posteggi e liberato parzialmente il lungolago dal traffico parassitario e dai parcheggi selvaggi, ma hanno pure lasciato dietro di sé uno spazio vuoto, una specie di “buco” che necessita oramai da anni di un intervento che concluda la magnifica sequenza delle costruzioni che con le loro facciate costituiscono il pregiato fronte a lago. Tuttavia il progetto vuol sì mettere la parola fine al Nucleo, ma non vuole altresì porsi quale “porta” o quant'altro, cosa che già di per sé non fa altro che innescare equivoci o malintesi, perché Morcote è una unità compatta in riva al lago che non necessita di porte d'entrata o d'uscita. D'altronde il riconoscimento ottenuto nel 2016 quale “più bel villaggio della Svizzera” dimostra chiaramente il valore urbanistico e architettonico della realtà del paese.

#### 1.1 Principali dati quantitativi

Superfici edificate	Totale edificio interrato	mq 165
	Totale edificio fuori terra	mq 810
Volumetrie edificate	Totale edificio interrato	mc 600
	Totale edificio fuori terra	mc 2'740





## 1.2 Valutazione dei costi

La valutazione dei costi di costruzione, in rispetto delle normative esplicitate nella SIA 102, definisce un apprezzamento per la fase in esame del +/-25%. Nello studio preliminare, non sono stati coinvolti progettisti specialisti per allestire una valutazione per singolo settore secondo le specifiche del progetto attraverso le opportune verifiche dei prezzi di mercato.

Valutazione dei costi	Edificio principale	CHF 3'620'874.-
	Opere esterne	CHF 323'100.-
		<i>IVA 7.7% inclusa</i>

## 1.3 Osservazioni alla valutazione dei costi

La stima preliminare dei costi considera dei valori di riferimento di oggetti analoghi per contenuto e aspetti costruttivi. Le particolarità tecniche degli impianti, le dotazioni di sicurezza, e le modalità e difficoltà esecutive sono rimandate allo sviluppo del progetto definitivo.

## 1.4 Evoluzione dei costi di costruzione

I costi di costruzione stimati nell'aprile 2021 devono essere rivalutati e attualizzati tenendo conto dell'evoluzione dei costi della costruzione. L'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni (evoluzione dei prezzi delle costruzioni per gli edifici amministrativi) per il Cantone Ticino presenta la seguente variazione:

Costruzione di edificio amministrativo – aprile 2021	101.9
Costruzione di edificio amministrativo – ottobre 2023	116.8
<b>Variazione (calcolato su indice aprile 2021)</b>	<b>14.6</b>

La rivalutazione dei costi indicata porta ad oggi (2024) a una stima dei costi di costruzione per l'edificio principale nell'ordine dei CHF 4'149'521.-, e per la sistemazione esterna di CHF 370'272.-, per un totale di CHF 4'519'793.- (IVA 7.7% inclusa).

Fonte: Ufficio Federale di Statistica (UST), Base ottobre 2020



## 2. IL PROGETTO DELLA NUOVA CASA COMUNALE – 20 OTTOBRE 2023 / VARIANTE

Il progetto della nuova Casa Comunale di Morcote, al mappale 972 RFD, destinato ad accogliere gli spazi amministrativi del comune, pone l'accento sull'inserimento paesaggistico del nuovo volume volto a garantire il completamento del fronte lago con un edificio che permetta allo stesso tempo di concludere la sequenza edificata del nucleo storico di Morcote e completare lo spazio vuoto presente di fronte all'imponente presenza dell'autosilo Garavello. Lo sviluppo del progetto ha permesso la semplificazione esecutiva delle opere che presentano aspetti tecnici e economici rilevanti al fine della realizzazione dell'opera, non realizzando opere principali nel sottosuolo. Lo sviluppo del progetto ha portato ad una rappresentazione architettonica coerente con il contenuto amministrativo e di rappresentanza dello stabile, unitamente alle dotazioni tecniche necessarie al corretto funzionamento delle attività. La sistemazione esterna è stata rivista con l'adozione di una nuova soluzione architettonica per il collegamento pedonale che da lago raggiunge la parte alta del comune.

Il progetto si compone di parti d'opera distinte partecipanti alla realizzazione del nuovo edificio e alla sistemazione del "comparto" Garavello. Al fine di favorire la comprensione e migliorare le possibilità di analisi dei dati economici di preventivo, è stata conseguentemente adottata una suddivisione dei costi secondo le seguenti parti d'opera:

- **ED** – Edificio: nuovo edificio, incluse tutte le necessità transitorie ad esso annesse (scavi, ponteggi, etc.)
- **RA** – Rete Energetica: parte d'opera dedicata in particolare per i locali n. 007, 008 e 009
- **SE** – Sistemazione Esterna: opere esterne previste tra il nuovo edificio ed il vicino mappale 768 RFD

### 2.1 Principali dati quantitativi

Superfici edificate	Totale edificio fuori terra	mq 751
Volumetrie edificate	Totale edificio fuori terra	mc 2'619



## 2.2 Preventivo definitivo di costruzione

Il preventivo definitivo (grado di precisione  $\pm 10\%$ ) è realizzato adottando il Codice dei Costi di Costruzione (CCC) e utilizzando come base di calcolo i documenti elaborati nella fase SIA 4.32 Progetto definitivo.

La ricapitolazione dei costi di costruzione raccoglie le indicazioni per materia / indirizzo che compongono il progetto di edificazione. Ognuno degli specialisti del team di progettazione si è occupato di allestire un preventivo di calcolo per singolo settore secondo le specifiche del progetto attraverso le opportune verifiche dei prezzi di mercato.

Ripartizione dei costi	Edificio principale		CHF 5'059'886.-
	CCC 1 Lavori preparatori	CHF 254'141.-	
	CCC 2 Edificio	CHF 4'210'278.-	
	CCC 4 Lavori esterni	CHF 42'210.-	
	CCC 5 Costi secondari	CHF 481'257.-	
	CCC 50 Costi concorso	CHF 30'000.-	
	CCC 51 Autorizzazioni	CHF 7'073.-	
	CCC 52 Documentazione	CHF 18'326.-	
	CCC 53 Assicurazioni	CHF 5'010.-	
	CCC 56 Altri costi	CHF 1'508.-	
	CCC 57 IVA 8.1%	CHF 379'140.-	
	CCC 58 Accantonamenti	CHF 40'200.-	
	CCC 9 Costi secondari	CHF 72'000.-	
	<b>Opere esterne</b>		<b>CHF 922'119.-</b>
	CCC 1 Lavori preparatori	CHF 102'010.-	
	CCC 2 Edificio	CHF 699'909.-	
	CCC 4 Lavori esterni	CHF 36'180.-	
	CCC 5 Costi secondari	CHF 84'020.-	
	CCC 51 Autorizzazioni	CHF 1'514.-	
	CCC 52 Documentazione	CHF 4'868.-	
	CCC 53 Assicurazioni	CHF 503.-	
	CCC 57 IVA 8.1%	CHF 69'095.-	
	CCC 58 Accantonamenti	CHF 8'040.-	
	<b>Centrale rete anergetica</b>		<b>CHF 227'245.-</b>
	CCC 1 Lavori preparatori	CHF 26'633.-	
	CCC 2 Edificio	CHF 175'059.-	
	CCC 4 Lavori esterni	CHF 2'010.-	
	CCC 5 Costi secondari	CHF 24'043.-	



### 2.3 Osservazioni al preventivo di costruzione secondo la suddivisione dei costi (CCC)

La progettazione definitiva, sviluppata dal team di specialisti, ha permesso di precisare le necessità tecniche e esecutive dell'opera, e definire i costi di costruzione. Nello specifico sono da rilevare le seguenti voci di costo per l'edificio e le opere esterne:

Demolizioni e adattamenti di parti d'opera esistenti (fondazioni autosilo e parete)	CHF	45'225.-
Demolizione e modifica arco di entrata autorimessa	CHF	45'225.-
Smontaggi e adattamenti alle opere esterne esistenti	CHF	25'125.-
Opere di sottomurazione e ancoraggi per le opere esistenti	CHF	30'150.-
Complessità logistiche e esecutive dell'installazione di cantiere	CHF	133'665.-
Impermeabilizzazione contro le acque sotterranee (vasca bianca)	CHF	25'125.-
Complessità esecutive della struttura portante, in parte "a sbalzo" sull'autorimessa	CHF	245'000.-
Canale tecnico per il passaggio delle condotte sotto il nuovo edificio	CHF	56'108.-
Complessità esecutive del percorso pedonale sospeso sull'autorimessa	CHF	75'000.-
Rivestimento di pietra della facciata dell'autorimessa esistente e murature autosilo	CHF	60'803.-
Adattamenti alle murature del primo piano	CHF	44'000.-
Rivestimento di finitura della copertura dell'edificio di rame	CHF	48'000.-
Modifiche e adattamento della copertura al mapp.713 RFD	CHF	20'000.-
Elementi di protezione e schermatura solare automatizzata	CHF	160'000.-
Apparecchiature multimediali (TV, PC, varie)	CHF	45'000.-
Impianto sicurezza (controllo accessi e rilevazione incendio)	CHF	46'000.-
Sistemazione esterne verso il mapp.768	CHF	15'000.-
Spese per procedure di concorso	CHF	30'000.-
Illuminazione e impianti elettrici esterni e percorsi pedonali	CHF	40'600.-
Elementi di rivestimento scala esterna	CHF	47'200.-
Riserve e imprevisti	CHF	50'250.-
Arredamento degli uffici	CHF	72'000.-
<b>Totale parziale</b>	<b>CHF</b>	<b>1'359'476.-</b>
<b>IVA 8.1%</b>	<b>CHF</b>	<b>110'117.-</b>
<b>Totale</b>	<b>CHF</b>	<b>1'469'593.-</b>

L'insieme delle soluzioni tecniche, architettoniche e strutturali indicate, sono state precisate e quantificate attraverso lo sviluppo del progetto definitivo, lo studio di fattibilità prende in considerazione parte di questi costi per l'oggetto amministrativo tipo, questi hanno un'incidenza sui costi di costruzione per fr. 1'469'593.-.



## 2.4 Evoluzione dei costi di costruzione

La soluzione di preventivo definitivo presentato tiene in considerazione l'evoluzione dei costi di costruzione nel periodo preso in esame. Nel ramo della costruzione edile e del genio civile si sono riscontrati nell'ultimo anno degli aumenti complessivi nell'ordine del 5%. Le valutazioni sono state calcolate attraverso l'indicizzazione dei costi di costruzione delle varie parti d'opera. Le opere tecniche che hanno un'incidenza differente sui costi, vengono valutate secondo i costi di mercato.

Nel ramo delle installazioni elettriche si sono riscontrati degli aumenti nell'ordine del 15% per arrivare fino al 20%. Le valutazioni vengono calcolate tramite i capitolati d'onere delle ditte di impianti elettrici che operano sul nostro territorio e aggiornate in continuazione. (vedi allegato)

Dal punto di vista impiantistico RVCS la nuova ubicazione del locale tecnico, con la produzione di calore e freddo destinati all'edificio amministrativo, ha traslato anche la centrale di pompaggio per la futura rete anenergetica alimentata dall'acqua di lago. Queste opere nel progetto originale non erano ovviamente comprese, visto che si sarebbero potute installare in futuro, per cui era unicamente considerato lo spazio tecnico all'interno della centrale, non era infatti prevista nessuna componente destinata alla rete anenergetica.

L'aggiornamento dei costi della variante, oltre a una modifica delle quantità, dovute all'eliminazione di alcuni servizi igienici al piano interrato, all'allungamento di tutta l'infrastruttura RVCS (acqua potabile, canalizzazioni, rete anenergetica) per la nuova ubicazione del locale tecnico, ha subito un aumento generale dei costi di approvvigionamento dei materiali che si attesta tra il 10% e il 15%.

I prezzi considerati nel preventivo sono aggiornati non solo in base ai listini ufficiali dei fornitori e dei fabbricanti, ma anche ai prezzi di mercato degli installatori RVCS ricavati da concorsi recenti sia per appalti privati che pubblici. (vedi allegato).



### 3. CONSIDERAZIONI FINALI

Il confronto dei costi di costruzione stimati nel 2021, attualizzati ad oggi, con i costi del preventivo definitivo del 2023 presenta i seguenti risultati:

Costi indicati dalla stima **sommatoria dei costi aprile 2021, attualizzati a ottobre 2023**, ammontano rispettivamente:

Edificio principale	CHF	4'149'521.-
Opere esterne	CHF	370'272.-
Necessità tecniche e esecutive, costi complementari	CHF	1'469'593.-
<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>CHF</b>	<b>5'989'386.-</b>

I costi indicati nel **preventivo definitivo di costruzione del 31.1.2024** ammontano rispettivamente:

Edificio principale	CHF	5'059'886.-
Opere esterne	CHF	922'119.-
<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>CHF</b>	<b>5'982'005.-</b>

Lo sviluppo del progetto definitivo si differenzia dal progetto preliminare per la destinazione d'uso dell'edificio, le caratteristiche tecniche delle dotazioni, le qualità architettoniche e formali. La differenza rilevata nelle rispettive valutazioni dei costi è irrisoria.

Lugano, 9 febbraio 2024

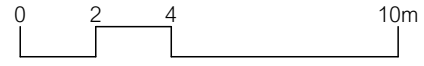
# **Piani di progetto**

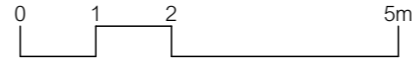


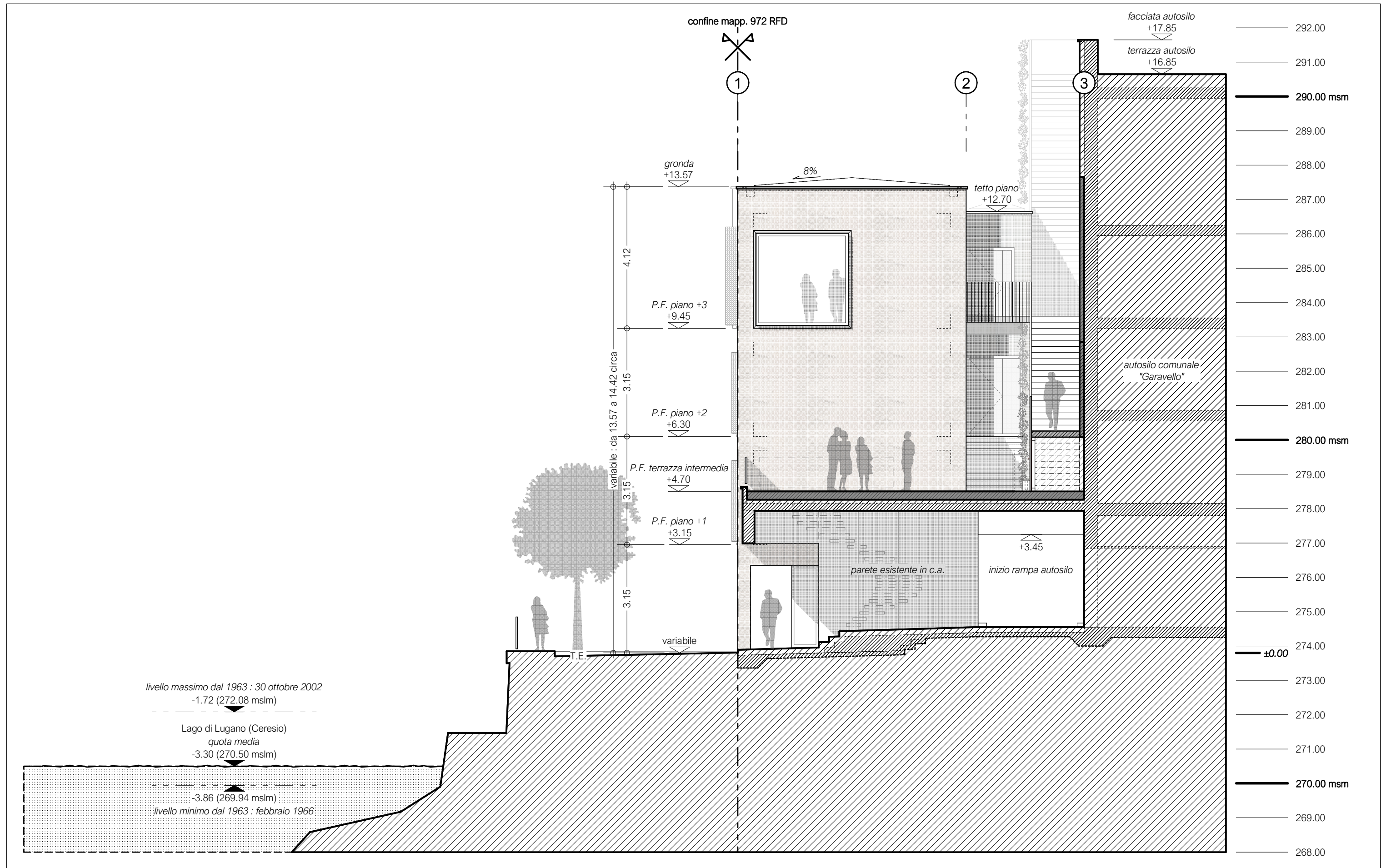
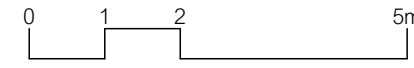


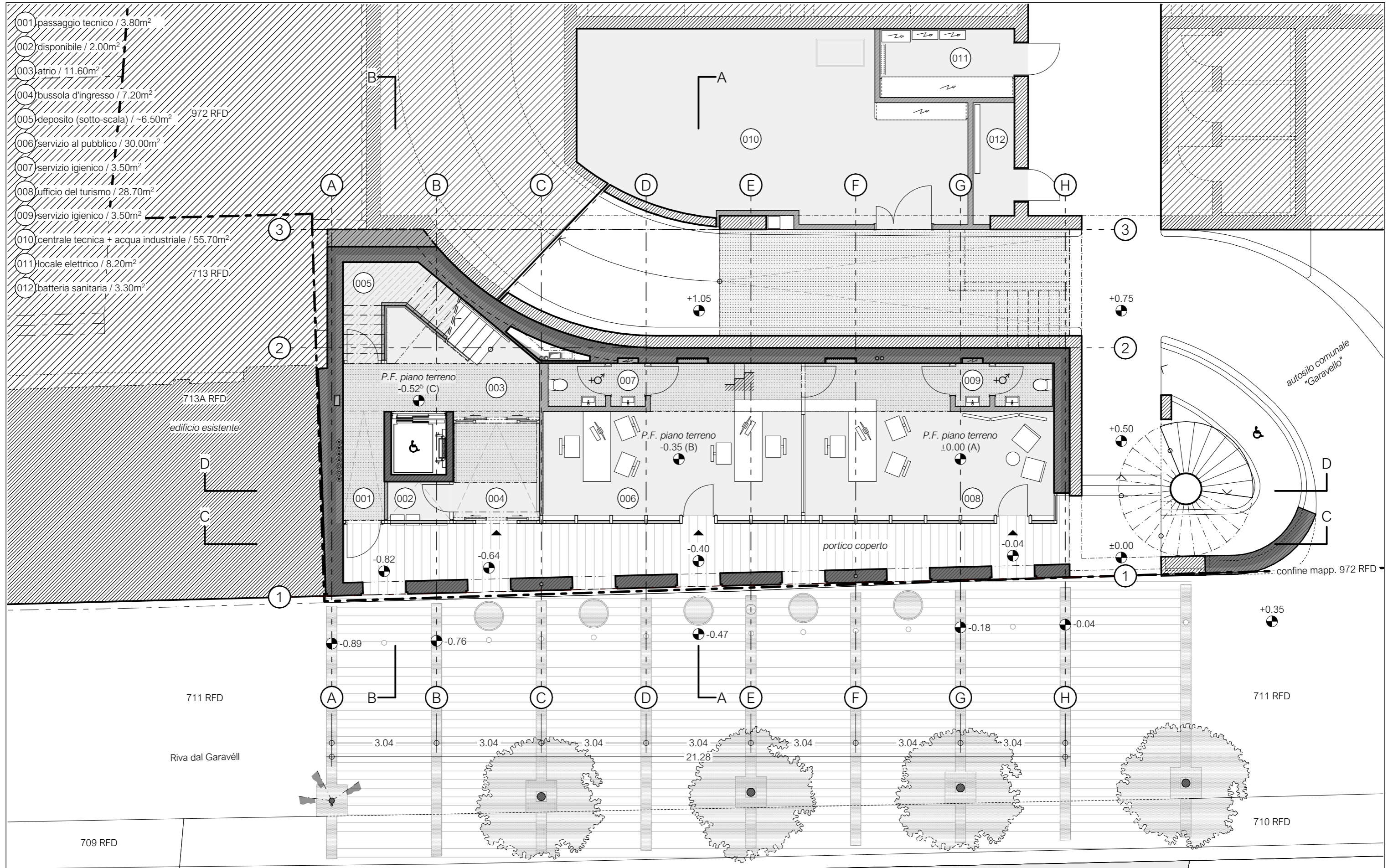
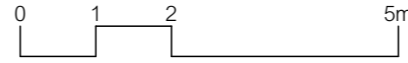
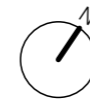


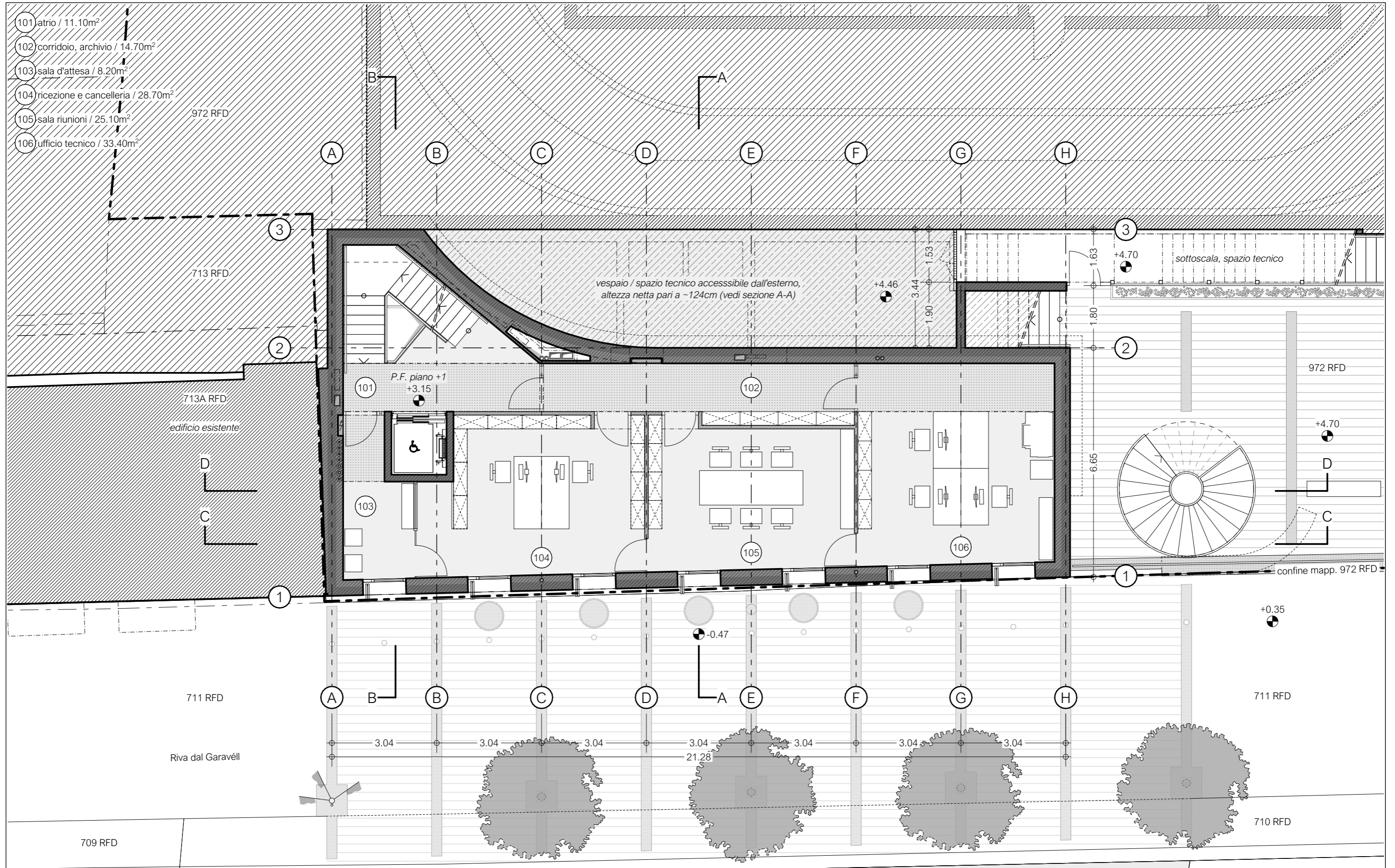
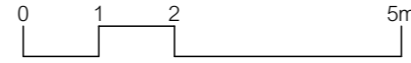
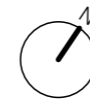


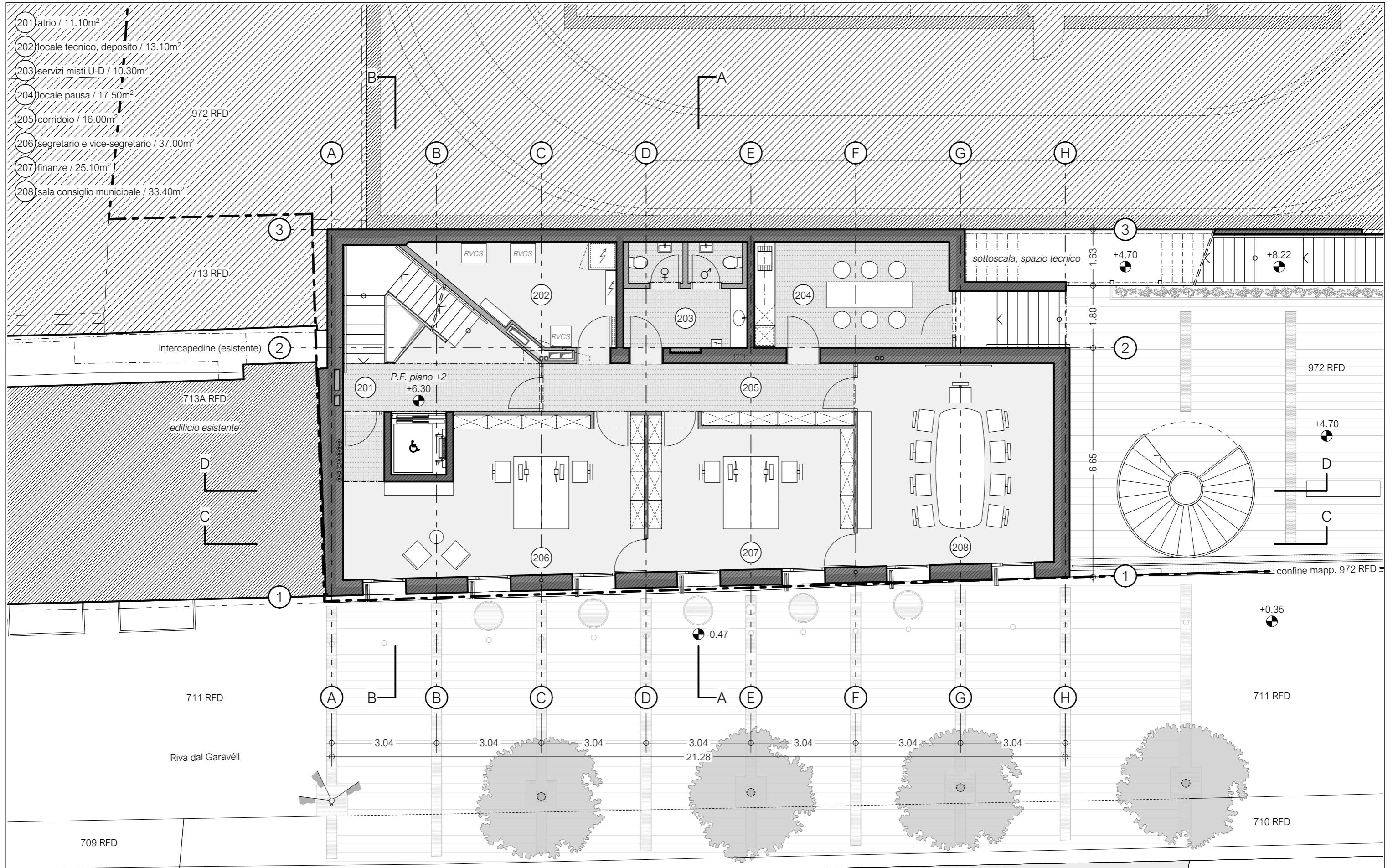
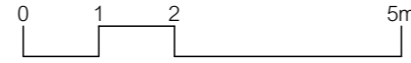
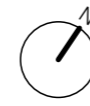




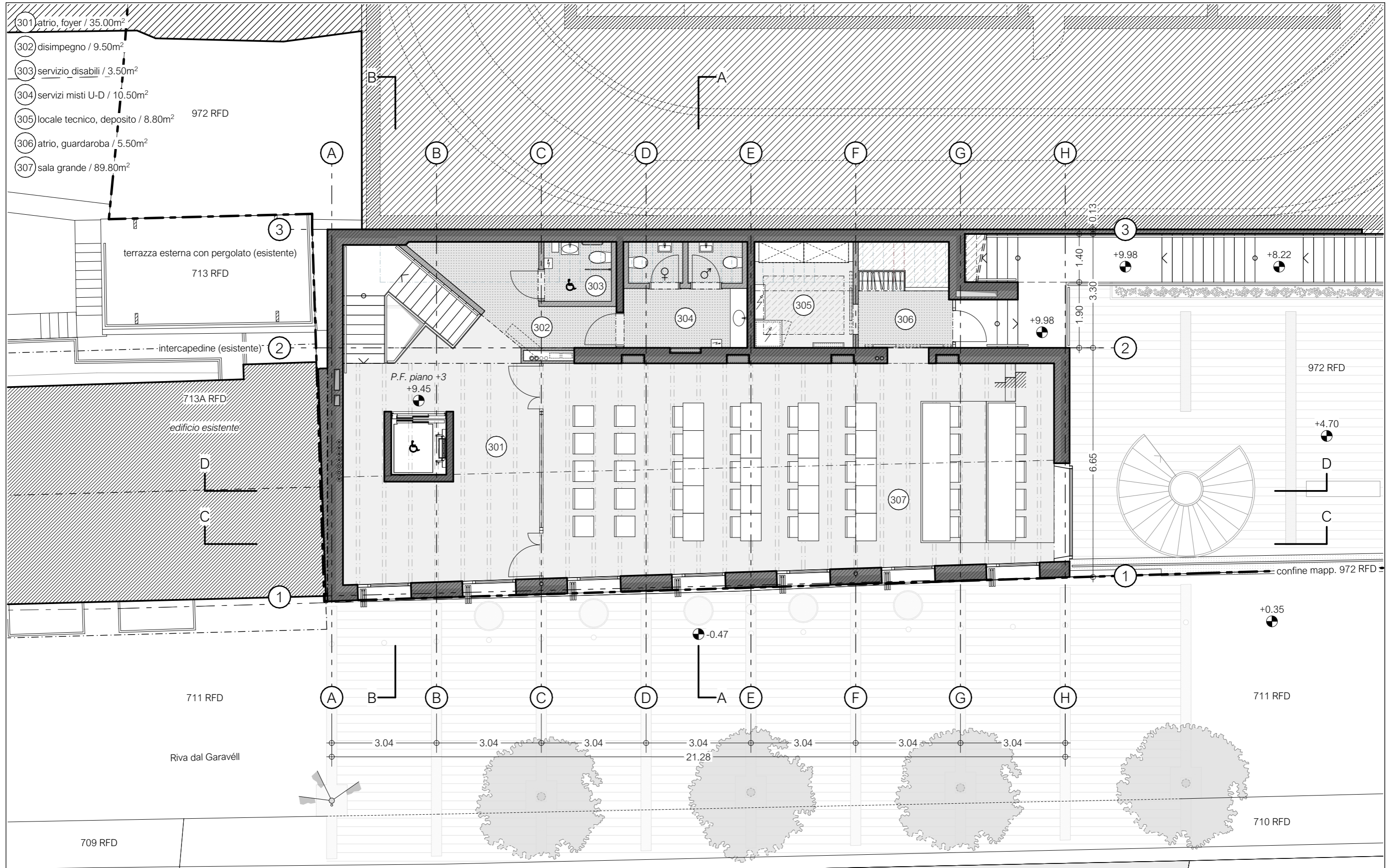
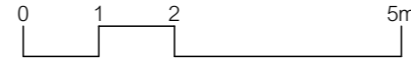
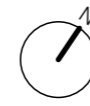


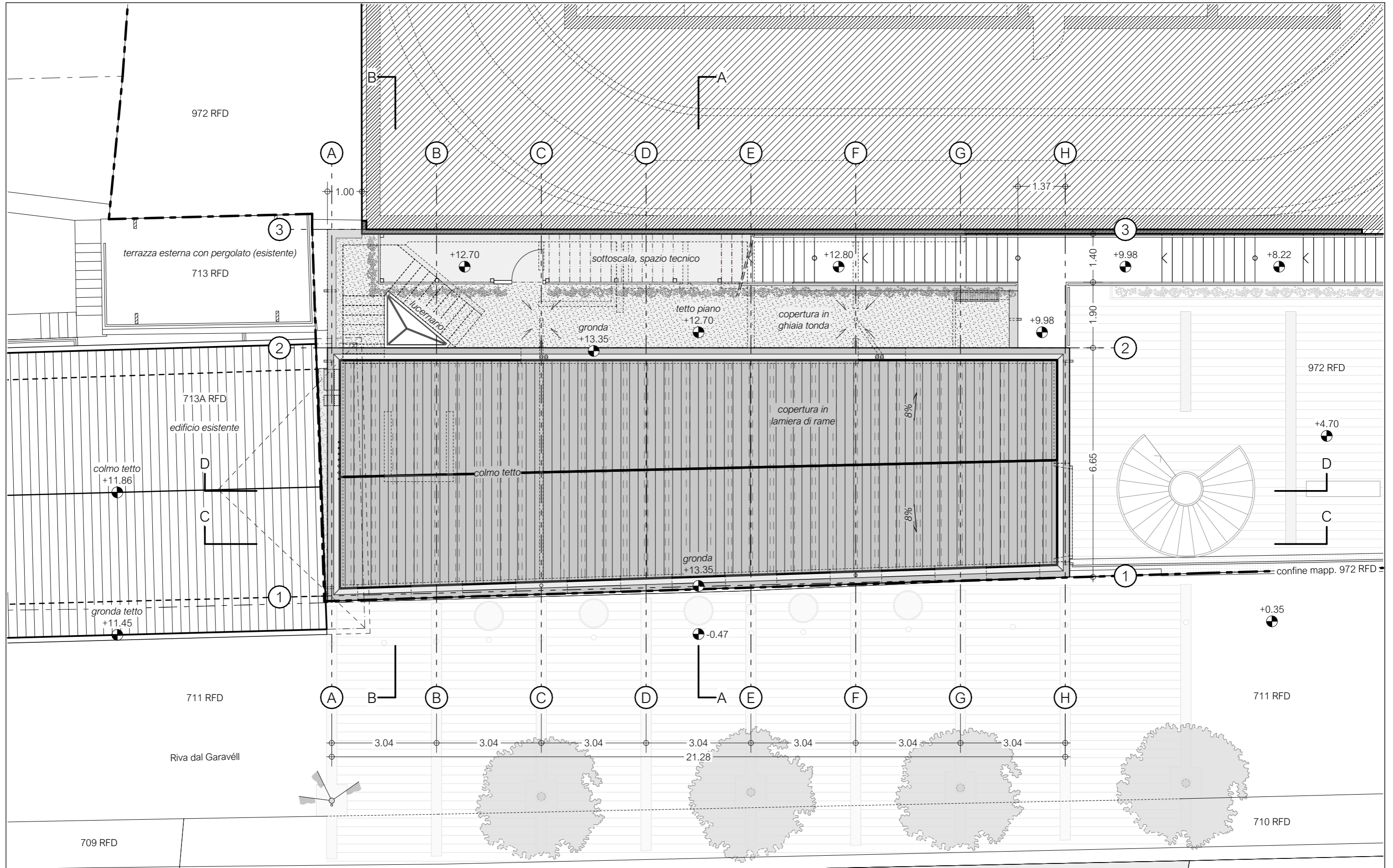
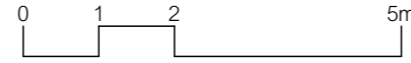
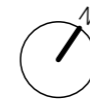


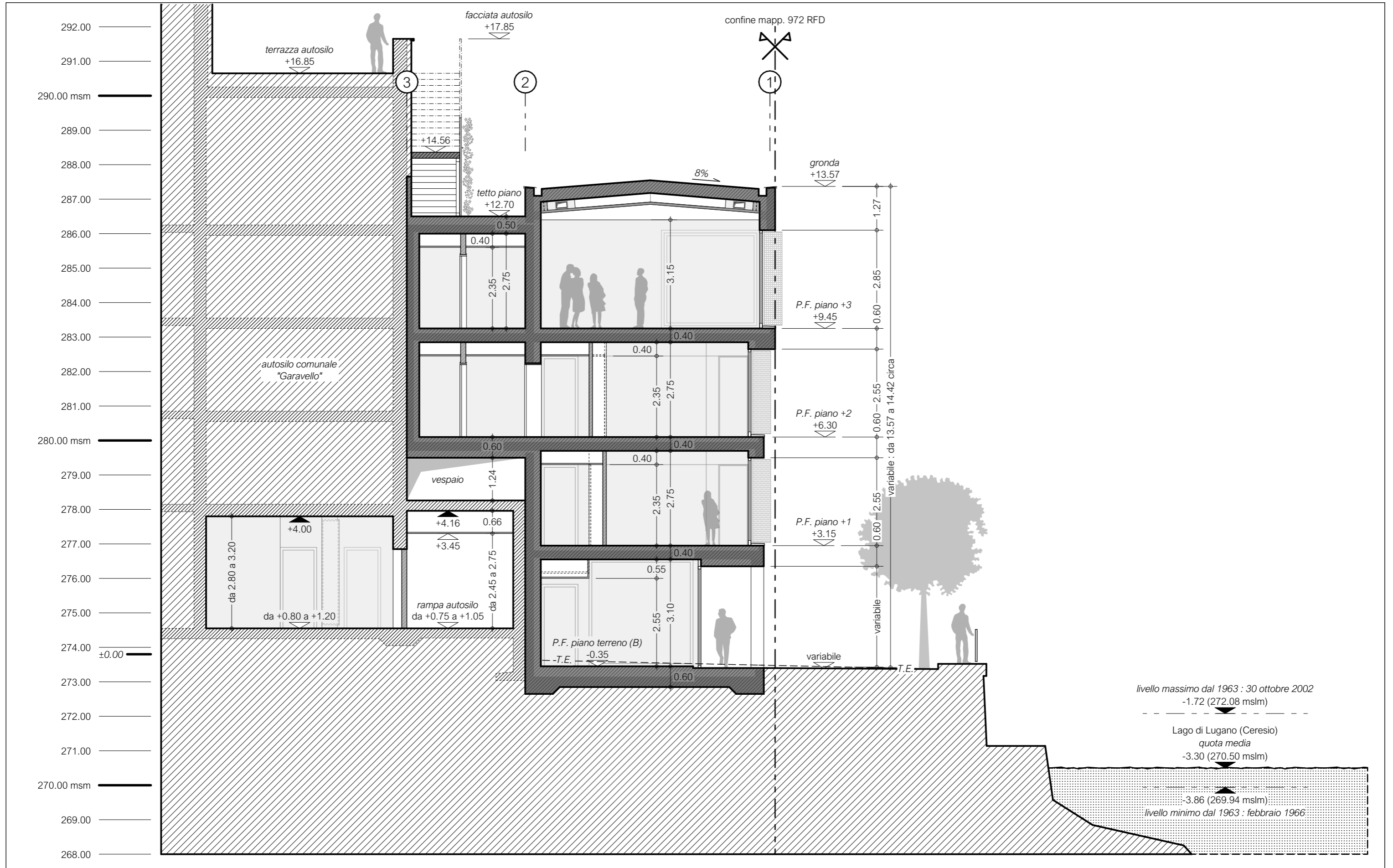
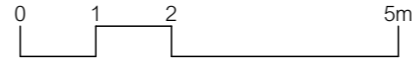


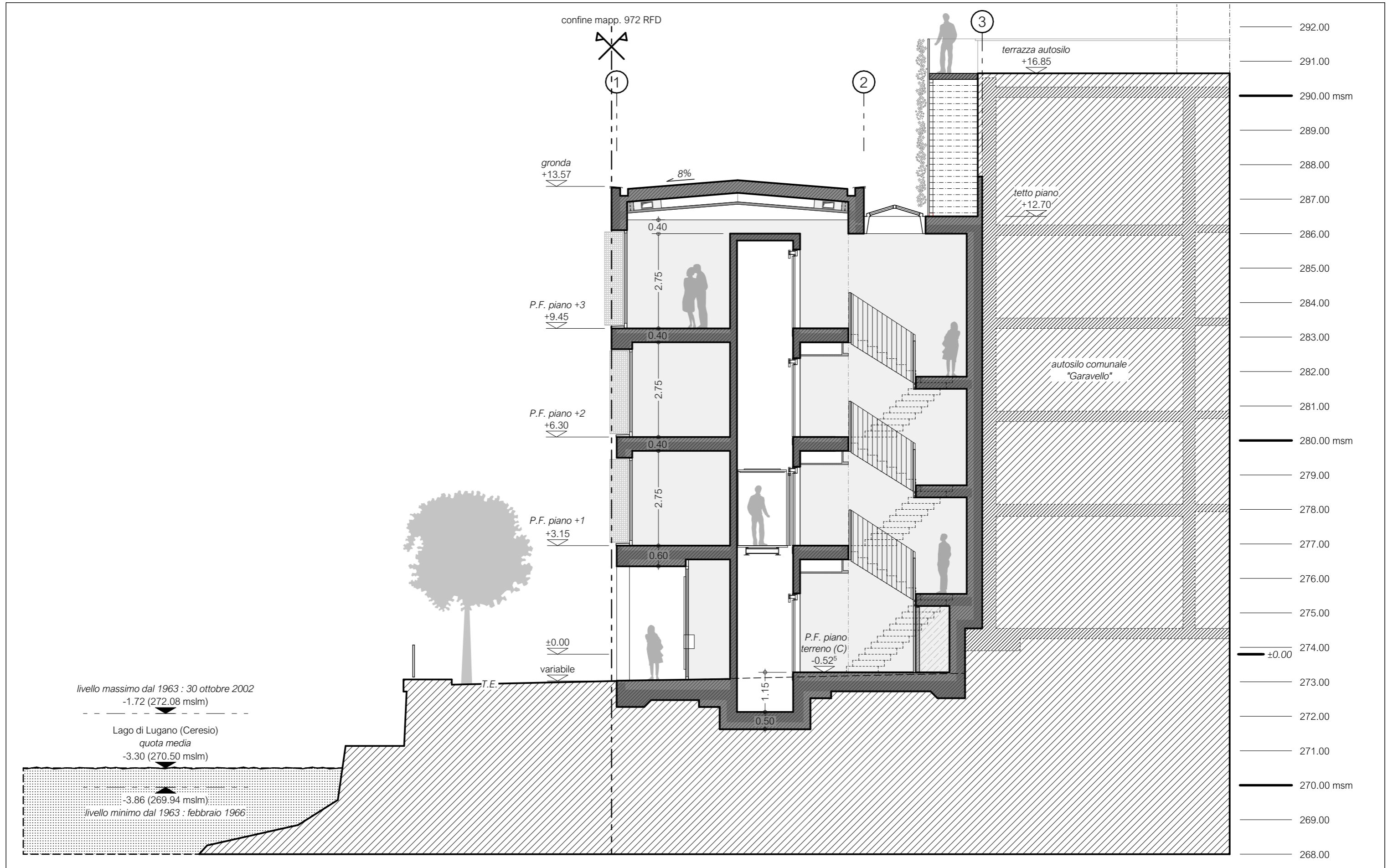
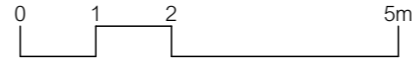


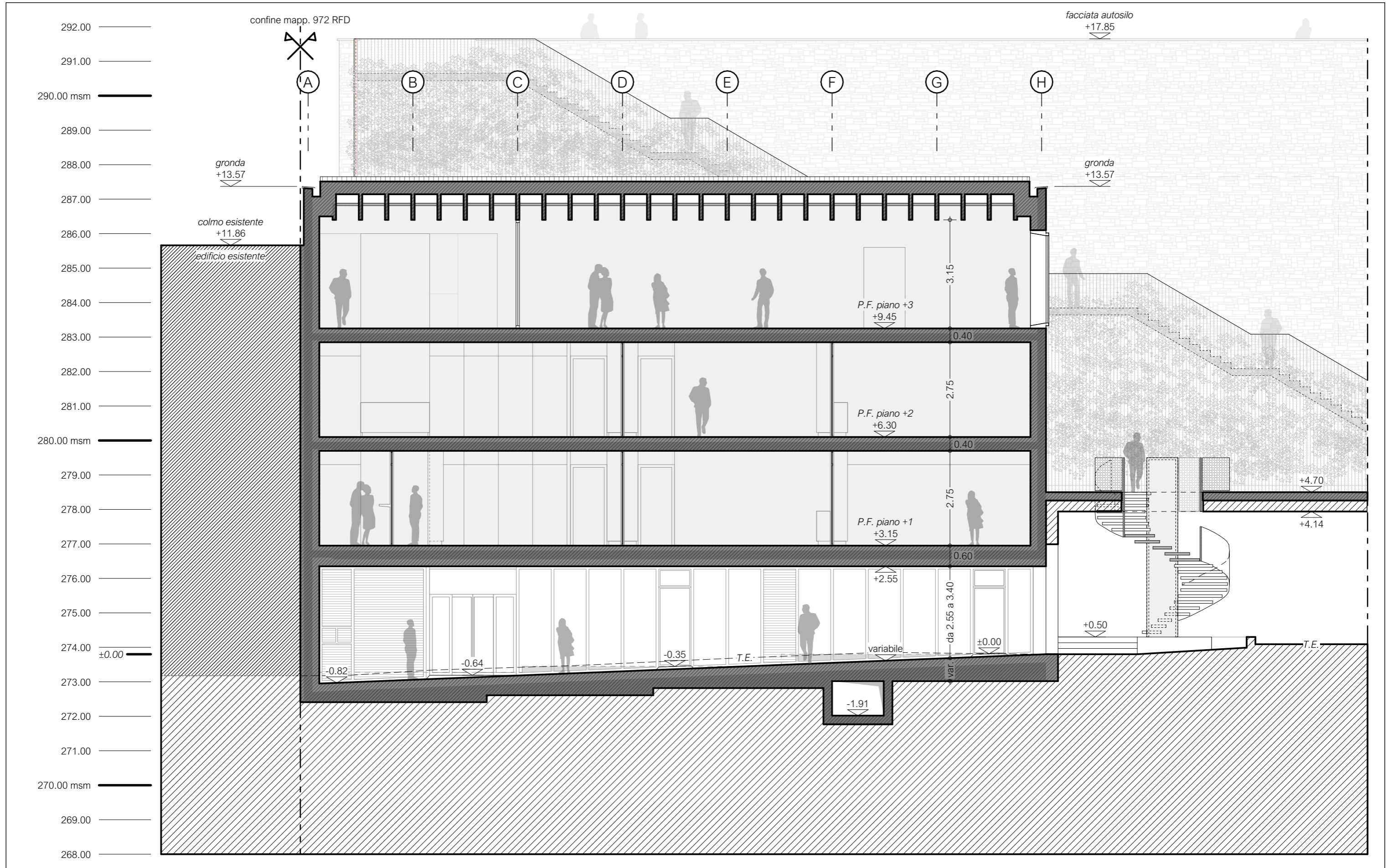
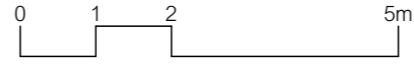


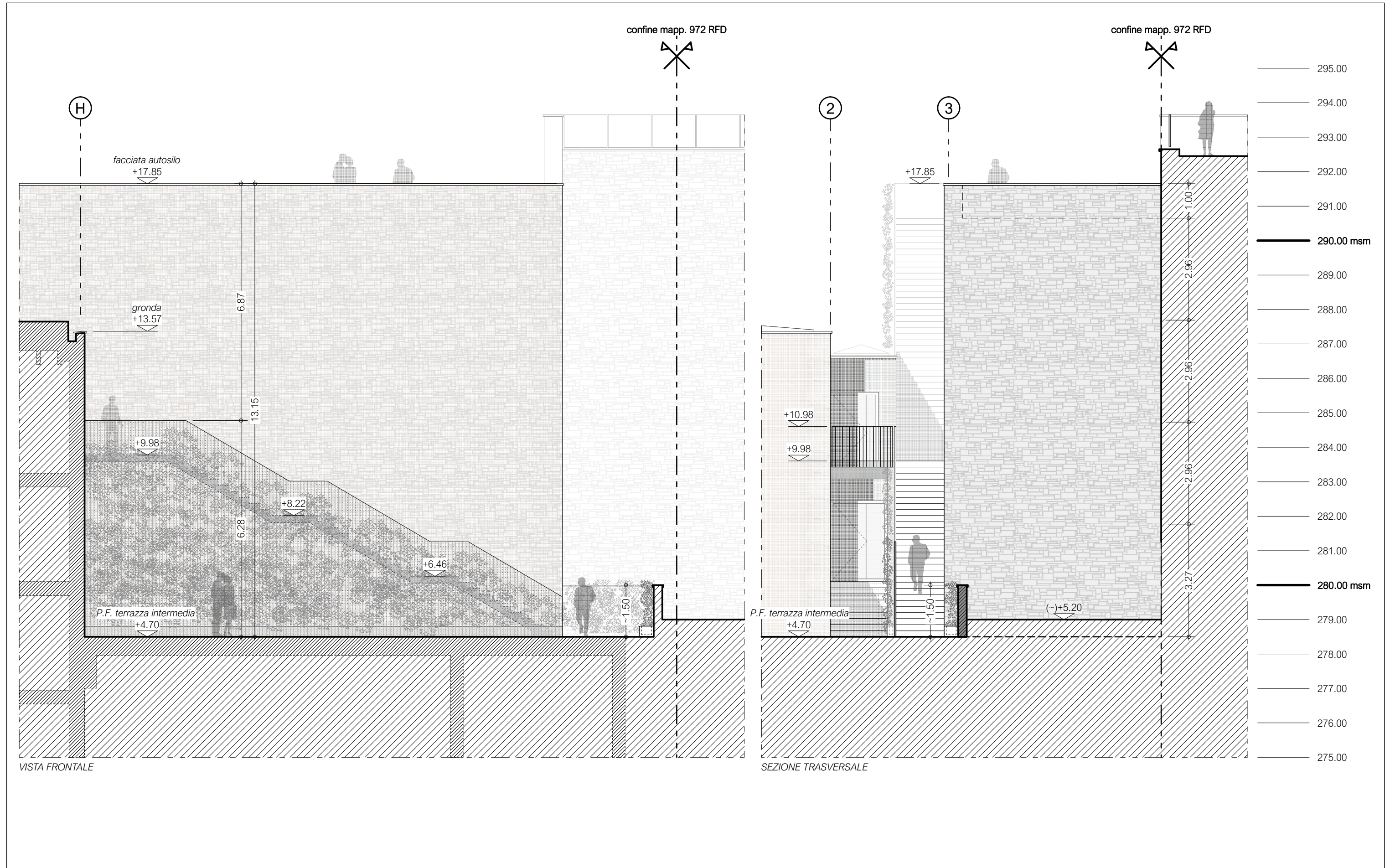
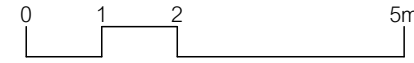


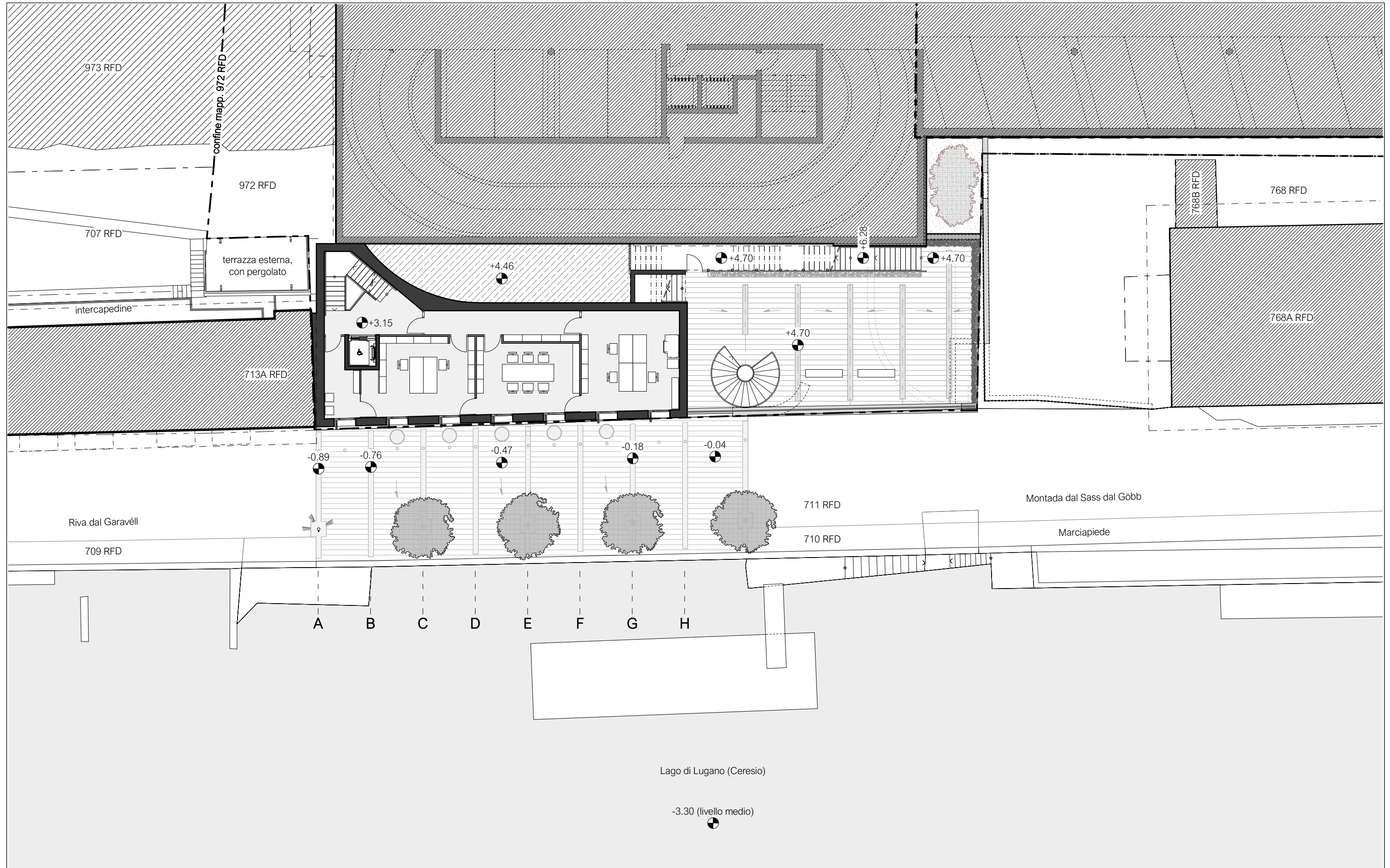
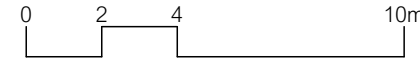












Oggetto : **PROGRAMMA SCADENZE**

Progetto : 464\_Morcote\_Casa Comunale

Mappale : 972 RFD

Fase SIA: 3.32 - Progetto definitivo

Data: 10 ottobre 2023

CCC	Prestazione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-	AVVIO LAVORI	■																	
13	Impianto cantiere	■	■																
112	Smontaggi, demolizioni		■	■															
201	Scavo generale			■	■	■													
121	Messa in sicurezza per opere esistenti			■	■	■	■												
211	Opere da impresario costruttore				■	■	■	■											
212	Elementi prefabbricati in c.a.					■	■												
213	Costruzioni di acciaio						■	■											
214	Costruzioni di legno (carpenteria tetto)							■	■										
221	Finestre, porte esterne, portoni									■	■	■	■						
222	Opere da lattoniere								■	■	■								
224	Coperture di tetti									■	■	■							
225	Sigillature, isolamenti speciali										■								
226	Intonaci di facciata											■	■						
227	Trattamenti di superfici esterne												■						
228	Schermature esterne (protezioni solari)													■	■				
23	Impianti elettrici				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
24 / 25	Impianti RVCS				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
261	Ascensori, montacarichi													■					
271	Opere da gessatore											■	■	■	■	■	■	■	■
272	Costruzioni metalliche													■	■	■	■	■	■
273	Opere da falegname														■	■	■	■	■
281	Pavimenti												■	■	■	■	■	■	■
282	Rivestimenti di pareti													■					
283	Controsoffitti														■	■	■	■	■
285	Trattamenti di superfici interne															■	■	■	■
287	Pulizia dell'edificio																	■	■
411	Opere da impresario costruttore															■	■	■	■
416	Finiture 2																■	■	■
421	Opere da giardiniere																	■	■
-	Riserva																		■
-	FINE LAVORI (durata totale = 18 mesi)																		■

N.B.: il presente programma è da ritenersi puramente indicativo, lo stesso sarà da confermare compatibilmente con l'avanzamento del progetto



# **Convenzione con i proprietari dei mappali**

**768 e 769 RFD**

**solo cartacea**

**allegata al MM**

**consegnato**