COMUNE DI MORCOTE

Messaggio Municipale no. 1011

Concernente la richiesta di un credito di CHF 150'000.-- per la progettazione definitiva del restauro del complesso monumentale di Morcote

6922 Morcote, 29 ottobre 2018

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Il Municipio di Morcote, dopo aver preso atto della necessità di intervenire per salvaguardare il complesso monumentale di Santa Maria del Sasso, e approntato le fasi preliminari di avvicinamento al restauro, possiede i presupposti per dare l'avvio alla fase di progettazione del restauro.

Il primo passo intrapreso, attraverso l'affidamento del mandato per la valutazione preliminare dell'intervento di restauro - che ha interessato la chiesa, le costruzioni e le opere esterne - ha permesso di individuare l'indirizzo generale per il restauro complessivo del monumento.

Le valutazioni di progetto sono descritte, per la chiesa nel documento "Proposte di intervento di restauro" del settembre 2017, per gli altri manufatti nel documento "Proposte e valutazioni di restauro" dell'aprile 2017.

Con l'adozione dei citati documenti il Municipio ha fatto proprie le indicazioni e l'indirizzo del restauro approvandone le modalità e gli obiettivi generali dell'intervento. Il successivo passo che da avvio alla compagna di restauri passa tramite lo sviluppo delle differenti fasi di approfondimento progetto – indicate di seguito – da parte dei progettisti.

Il risultato degli studi preliminari è stato sottoposto preliminarmente all'Ufficio dei beni culturali, quale sovraintendente e garante per tutti gli interventi che devono essere intrapresi per la conservazione e la valorizzazione del monumento, il quale, dopo aver condiviso gli obiettivi, ne ha promosso l'adozione per la realizzazione dei restauri.

Tra i passaggi fondamentali apprestati dal Municipio va sottolineato la presentazione del progetto di restauro alla popolazione nell'evento pubblico del 17 giugno 2018, con la partecipazione della SUPSI.

Il presente documento ripercorre di seguito i principali punti descritti negli studi preliminari che trattano le opere edili e l'apparato decorativo con l'obiettivo di precisare i limiti del mandato secondo le indicazioni avanzate dall'Ufficio dei beni culturali all'indirizzo del Municipio.
Gli studi preliminari contengono e propongono gli elementi necessari per la formulazione del mandato di progettazione del restauro.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Chiesa di Santa Maria al Sasso

Il monumento, per la sua sostanza edile, richiede interventi che interessano tutti i principali elementi costruttivi –dalla copertura all'involucro in generale– e necessita pure del completo e accurato restauro di tutto l'apparato decorativo interno ed esterno.

Prioritaria è la messa fuori acqua dell'edificio con il rifacimento delle coperture e l'eliminazione delle infiltrazioni sia attraverso le pareti nord sotto la quota del terreno esterno, sia di risalita, intervento necessario per garantire la sicurezza e la salvaguardia degli apparati decorativi presenti sulle pareti all'interno e all'esterno.
Verranno nel contempo approntati gli interventi di pulitura e ripristino delle superfici esterne dell'edificio a garanzia della loro salvaguardia anche in funzione del successivo restauro e integrazione pittorica degli affreschi.

All'interno dell'edificio gli interventi interessano da una parte la sostanza edile attraverso il rifacimento delle parti di intonaco ammalorato, la manutenzione puntuale dei pavimenti, delle bussole d'entrate e più in generale di tutti i serramenti dell'edificio.
In questa fase vengono pure integrate tutte le installazioni tecniche quali l'impianto elettrico, di illuminazione, di sicurezza e protezione dal fuoco e audio; sanitario per i locali della sacrestia; ripristinati tutti gli arredi fissi e mobili sia lignei, sia lapidei.

Il restauro completo di tutto l'apparato decorativo, affreschi, stucchi, pitture murali e delle volte, sarà completamente restaurato in tutte le sue componenti.

Il campanile non viene trattato in questa fase dell'intervento di restauro.

Scalinata monumentale

La scalinata del Fossati, risalente gli inizi del 700', che si sviluppa dal lago fino alla chiesa di Santa Maria oggetto di importanti interventi durante l'ultima campagna di restauro della fine degli anni settanta del secolo scorso, si presenta oggi in condizioni tutto sommato soddisfacenti anche se si rendono necessari consolidamenti e riparazioni necessari alla conservazione dell'opera che interessano gli elementi che compongono la scala di pietra e le superfici delle murature deteriorate nel tempo.

Edicole e cappella sulla scalinata

Le differenti edicole e la cappella presenti lungo la scalinata monumentale – accomunate nello stato di conservazione degli elementi che le compongono – necessitano in primo luogo di interventi alla copertura di coppi al fine di salvaguardare l'intero manufatto con le opere in esse contenute.
Sono pure necessari interventi sulle superfici delle murature che vanno dalla semplice manutenzione e pulizia delle superfici fino alla sostituzione delle parti ammalorate di intonaco e il consolidamento delle strutture in vista del necessario intervento di restauro delle superfici pittoriche.

Sagrato

Lo stato di conservazione del sagrato – della sua pavimentazione e dei suoi accessi – si presenta in condizioni soddisfacenti. Va comunque ripristinata la planarità della superficie della pavimentazione dove sono presenti zone troppo incavate. Si rendono pure necessari interventi puntuali sulla pavimentazione con acciottolati dove questa presenta parti troppo rovinate dall'usura e dal trascorrere del tempo.

Oratorio di Sant'Antonio da Padova

Anche per questo pregevole monumento si dovrà procedere alla sua messa fuori acqua: iniziando dalla manutenzione e sostituzione parziale della copertura proseguendo con l'isolamento dall'umidità delle pareti sia verso l'esterno, sia verso quella di risalita; i serramenti saranno sostituiti; le pareti esterne saranno interamente ritinteggiate; controllata e, se necessario, rifatta l'impermeabilizzazione della terrazza e ripristinati gli elementi lapidei della balaustra come pure quelli del portico; sistemata la pavimentazione esterna del portico.

All'interno dell'oratorio, oltre agli interventi di carattere edile che interessano le pareti e i rivestimenti dei pavimenti, è previsto il restauro completo dell'apparato decorativo, i ricchi affreschi delle pareti e della cupola e gli stucchi del presbiterio e dell'altare come pure quelli del cornicione. Il restauro interesserà tutti gli altri elementi di valore presenti, tra cui il tabernacolo ligneo e gli arredi.

Canonica

L'intervento sull'edificio della canonica ripercorre l'iter previsto per gli edifici principali come la chiesa e l'oratorio. In una prima fase è necessario intervenire sulla copertura dello stabile, sostituendo il rivestimento di coppi e coibentando la copertura.
Le superfici esterne saranno oggetto di puntuali interventi di riparazione e manutenzione dove necessario. Tutti i serramenti verranno sostituiti al fine di garantire le necessarie condizioni di coibentazione e sicurezza dell'intero immobile.

L'interno dell'edificio – ancora oggi in discrete condizioni – richiede i consueti interventi sulle superfici delle pareti intonacate e dei rivestimenti dei pavimenti. Avendo l'edificio carattere residenziale, si impongono gli adattamenti di tutti gli impianti tecnici - elettrico e sanitario - e le installazione necessarie alla funzione degli spazi abitativi.

Su richiesta del Municipio si potrà valutare anche un uso o un taglio degli spazi esistenti, compresi quelli del piano inferiore.

Gli interventi sono dettagliatamente indicati nei citati documenti "Proposte di intervento di restauro" del settembre 2017 per la chiesa, e "Proposte e valutazioni di restauro" dell'aprile 2017, per gli ulteriori oggetti che compongono il complesso monumentale.

ITER PROCEDURALE E REALIZZATIVO

La progettazione del restauro del monumento avviene per fasi pianificate e in sequenza che permettono di definire con la giusta accuratezza le scelte realizzative, gli aspetti economici e le tempistiche relative all'esecuzione dei lavori. Di seguito sono indicati le principali fasi del progetto di restauro (SIA102 / 2014).

Progetto di massima

Una prima parte del progetto é stata svolta attraverso gli approfondimenti preliminari commissionati dal Municipio. Questi hanno permesso la raccolta e l'analisi dei dati e dei documenti di lavoro portando a individuare i criteri di valutazione, a presentare le soluzioni preliminari di progetto e la stima sommaria dei costi di realizzazione. Il grado di dettaglio e di approfondimento del progetto ha portato ad una quantificazione dei costi nell'ordine del +/- 25%

Progetto definitivo

Attraverso la progettazione definitiva viene in primo luogo, in collaborazione con il Municipio e l'Ufficio dei beni culturali, confermato l'indirizzo definitivo del progetto di restauro, a seguito del quale vengono definiti e precisati gli interventi su tutti gli edifici, le loro parti d'opera e gli elementi che li compongono. Il grado di dettaglio e di approfondimento del progetto porta ad una quantificazione dei costi nell'ordine del +/- 10%

Procedura di autorizzazione

Prevede l'allestimento di tutta la documentazione di progetto, e tecnica, necessaria alla formalizzazione del progetto alle autorità competenti, Comune, Cantone e commissioni specifiche.

Procedura d'appalto

Attraverso la procedura d'appalto vendono descritte e quantificate nel dettaglio tutte le esecuzioni necessarie al restauro dell'intero complesso monumentale. La procedura passa attraverso l'allestimento delle necessarie gare d'appalto, pubbliche o selettive, per l'assegnazione prima delle prestazioni agli artigiani e agli operatori del restauro ed alla susseguente all'aggiudicazioni dei mandati d'appalto. Il grado di dettaglio e di approfondimento del progetto porta ad una quantificazione dei costi nell'ordine del -/+ 5%

Progetto esecutivo

La progettazione esecutiva entra nel dettaglio del progetto elaborando tutti i disegni tecnici, e di dettaglio, necessari alla realizzazione delle opere. Viene allestito lo scadenziario definitivo delle tappe di realizzazione del restauro e confermato il piano di pagamento generale.

Esecuzione

La fase esecutiva comprende la verifica delle esecuzioni delle opere in conformità con il progetto esecutivo, fornisce le indicazioni complementari inerente gli elementi del progetto e verifica attraverso campionature e verifiche la conformità delle esecuzioni. Dirige i lavori edili e di restauro nel rispetto della pianificazioni e dei costi preventivati e approvati. Collabora con il Municipio e l'Ufficio del beni culturali nel controllo dei lavori di restauro.

Messa in esercizio e liquidazione

Al termine del restauro, dopo l'esame delle opere e delle sue parti - siano esse di carattere edile o decorative - avviene il collaudo, comprensivo delle garanzie e la susseguente consegna alla Committenza del complesso monumentale restaurato. Viene allestita la documentazione finale dei lavori con le raccomandazioni per la manutenzione e per il mantenimento dei manufatti e degli apparati decorativi. Viene allestita la liquidazione finanziaria finale della campagna di restauro.

Con la consegna dei lavori il committente prende a suo carico la manutenzione e gestione degli immobili.

PROGRAMMA PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEL RESTAURO

La seguente rappresentazione dei tempi di realizzazione delle opere di restauro tiene conto delle indicazioni presenti nei documenti di "Proposte di intervento di restauro" e "Proposte e valutazioni di restauro" per gli ulteriori oggetti che compongono il complesso monumentale.

La tempistica tiene in considerazione i normali tempi legati alle pratiche amministrative Comunali e Cantonali, ed esclusione di eventuali richieste supplementari o ricorsi.

FASI DEL PROGETTO		2019	2020	2021	2022	2023
Progetto di massima	3 mesi					
Progetto definitivo	6 mesi					
Procedura di autorizzazione	2 mesi					
Procedura d'appalto	6 mesi					
Progetto esecutivo	9 mesi					
Esecuzione	36 mesi					
Messa in esercizio	3 mesi					

ONORARIO PER IL RESTAURO – SIA 102

Costo determinante dell'opera (Ba)

Il calcolo delle prestazioni di progettazione viene riferito alla stima sommaria dei costi indicata nei documenti "Proposte di intervento di restauro" e "Proposte e valutazioni di restauro" per gli ulteriori oggetti che compongono il complesso monumentale.

Suddivisione delle parti d'opera e stima del costo determinante dell'opera per il calcolo dell'onorario.

A. Chiesa Santa Maria del Sasso
Stima sommaria dei costi del 3.2017 CHF 3'580'100.-

(Ba) Opere edili	1'427'000.--	
(Ba) Apparati decorativi		1'213'500.--

B. Opere esterne
Stima sommaria dei costi del 9.2017 CHF 2'105'000.-

(Ba) Opere edili	1'262'500.--	
(Ba) Apparati decorativi		396'000.--

TOTALE	**2'689'500.--**	**1'609'500.--**

B. Fattori e parametri di calcolo

Z1, Z2 (2014) - fissi per la durata delle prestazioni -	0.062 / 10.580
Categoria dell'opera	V
Grado di difficoltà (n)	1.10
Fattore di adeguamento (r)	1.00
Fattore di gruppo (i)	1.00
prestazioni speciali (s)	1.00
fattore per prestazioni di ristrutturazioni di beni culturali (U)	1.20
Tariffa media oraria applicata (Tm)	CHF / h 130.00

Calcolo delle prestazioni SIA 102– Opere edili

Fase	Progetto di massima Studio delle soluzioni Progetto e stima dei costi				eseguito
Fase	Progetto definitivo		19.0 %	CHF	122'079.--
	Progetto definitivo	11%			
	Studio di dettaglio	4%			
	Preventivo	4%			
Prestazioni realizzazione opere edili			**19.0 %**		

Calcolo delle prestazioni SIA 102– Apparato decorativo

Fase 4.31	Progetto di massima Studio delle soluzioni Progetto e stima dei costi				eseguito
Fase 4.32	Progetto definitivo		7.0 %	CHF	26'764.--
	Progetto definitivo	4%			
	Studio di dettaglio	0%			
	Preventivo	3%			
Prestazioni realizzazione opere edili			**7.0 %**		

RIASSUNTO DELLE PRESTAZIONI

Prestazioni – opere edili (C)	CHF	122'079.--
Prestazioni – apparati decorativi (D)	CHF	26'764.--
Totale delle prestazioni	**CHF**	**148'843.--**
-		
TOTALE DELLE PRESTAZIONI (arrotondato iva 7.7 % incl.)	**CHF**	**150'000.--**

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede di esame, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. **È concesso un credito di CHF 150'000.-- per la progettazione definitiva del restauro del complesso monumentale di Morcote.**

2. **I sussidi federali e cantonali andranno in diminuzione del credito concesso.**

3. **La spesa sarà iscritta nel conto degli investimenti del Comune.**

4. **Il credito a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, decade se non viene utilizzato entro il 31 dicembre 2020.**

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. 447 del 22.10.2018

Allegata: lettera Ufficio dei Beni culturali del 26 luglio 2018