



**Messaggio municipale no. 1110**

# **Nuova casa comunale**



## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio Municipale no. 1110

**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, 18 aprile 2025

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo nuovamente, 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.--.

**Parallelamente, il messaggio municipale no. 1092, viene ritirato.**

Nella seduta del 21 marzo 2024 il Consiglio comunale, facendo propria la proposta della Commissione della gestione, aveva deciso di costituire una commissione ad hoc con il mandato di *“condurre un’analisi sui punti di forza e sulle debolezze di questo progetto, e che riesca ad elaborare le opportunità e le minacce in un contesto di analisi più ampia della situazione del Comune di Morcote”*.



La Commissione municipale composta dal Sindaco Giacomo Caratti, dal Vice Sindaco Ercole Levi, dal Presidente della Commissione della gestione, Giovanni Zürcher, dal Presidente della Commissione edilizia, opere pubbliche e pianificazione, Sandro Leoncini e dai Consiglieri comunali Christian Vassalli, Nicola Navone e Roberto Marcon si è riunita 8 volte.

I lavori sono stati coordinati dai signori Corrado Solcà e Carlo Acquistapace della società Capifid SA, estensori del rapporto finale, mentre per le questioni giuridiche è stato allestito un memorandum da parte del legale del Comune, Avv. Flavio Canonica.

Allegati al presente messaggio vi sono il rapporto di analisi della Commissione, il rapporto di analisi in sintesi, e il memorandum legale.

Dopo approfondite discussioni e dopo avere vagliato diversi scenari, la Commissione è arrivata alle seguenti conclusioni (estratto dal rapporto di analisi sintesi):

*“La Commissione raccomanda la costruzione della nuova casa comunale, che deve essere vista come primo tassello della riqualifica del lungo lago.*

*Questa raccomandazione è però vincolata al fatto che l’elevato costo dell’opera deve essere subordinato all’impegno del Municipio e del Consiglio comunale di cercare in fase di progettazione definitiva, di trovare delle varianti che permettano una riduzione dei costi del 15%-20%, senza compromettere la qualità e la funzionalità del progetto e, ancora più importante, non deve in alcun modo pregiudicare o limitare la vera priorità del Comune, che resta la riqualifica del lungolago con un progetto che valorizzi degnamente il paese definito la Perla del Ceresio.*

*Proprio in virtù della già ricordata correlazione tra i due progetti, occorre che, contestualmente alla definizione dell’ultimo tassello riguardante la Casa Comunale, siano chiari gli obiettivi che si propone la riqualifica del lungolago.*

*Si chiede al Municipio di rielaborare il piano finanziario e relativa analisi di sostenibilità con una nuova allocazione di risorse ritenute adeguate alla realizzazione del progetto completo. Il risultato dovrà assicurare sulla capacità di realizzazione di entrambe le opere da parte del Comune senza pregiudicarne la solidità finanziaria a medio - lungo termine.”*

Il Municipio, nel frattempo, ha fatto rielaborare il piano finanziario, tenendo conto dei risultati degli ultimi due consuntivi e allocando, come richiesto dalla Commissione ad hoc, prudenzialmente più risorse per il progetto di riqualifica del lungolago. Il preventivo della casa comunale era per contro già stato inserito aggiornato nell’ultima versione del 2023. Il Piano finanziario aggiornato sarà oggetto di un messaggio separato e verrà presentato nella stessa seduta di Consiglio comunale.

Il Municipio ha anche chiesto al progettista conferma che i prezzi contenuti nel preventivo di spesa sono ancora attendibili e, a suo dire, in questo ultimo anno, non vi sono state fluttuazioni di rilievo. Il progetto della nuova casa comunale 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 funge 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 prevede, come concordato con il Consiglio comunale, di eliminare il vincolo per la realizzazione dell'autosilo Pilastrì, proponendo l'ampliamento del posteggio in Riva da l'Indipendenza, tenendo conto che l'amministrazione comunale verrà spostata accanto all'autosilo Garavello. Grazie a queste proposte risulta sostenibile eliminare gli ultimi posteggi sulla litoranea. Nel frattempo, il Dipartimento del territorio, ha preavvisato favorevolmente, nell'ambito dell'esame preliminare, la variante di PR, confermando che con questa articolata soluzione vengono raggiunti gli obiettivi fissati nel concetto Morcote 2000, per cui potrà venir versato il saldo dei sussidi pattuiti, pari a CHF 2.6 Mio. Il Legislativo sarà chiamato a pronunciarsi prossimamente su questa variante.

Messo in cantiere il progetto della nuova casa comunale, avendo ormai definito tutti i punti cardine del nucleo e, ottenuto la possibilità di eliminare gli ultimi stalli lungo la strada cantonale, 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 annergetica 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. I proprietari 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 anergetica 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 annergetica all'interno di uno spazio esistente al piano terreno e al primo piano dell'autosilo Garavello.

Il fronte del piano terreno sulla strada è caratterizzato da un porticato che ospita il camminamento lungo l'edificio. Questo fa da filtro per arrivare alla facciata vera e propria dell'edificio, completamente vetrata. Da qui si accede alla Casa Comunale e, allo stesso tempo, agli 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.

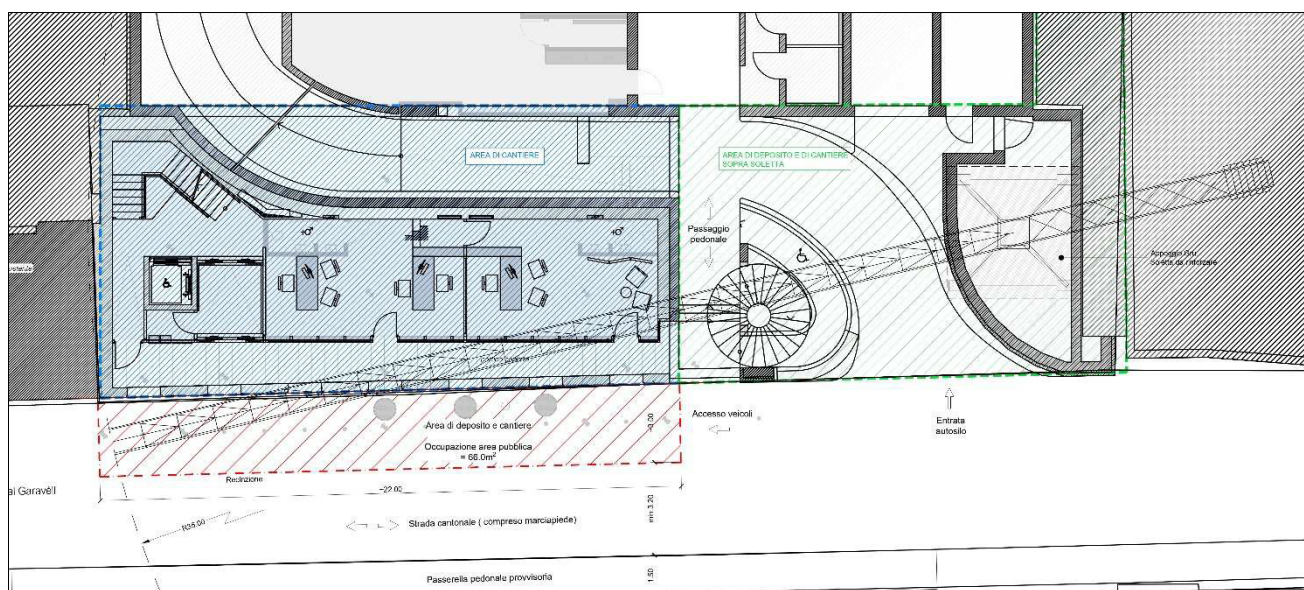
Le considerazioni e le prestazioni necessarie alla gestione degli aspetti cantieristici sono state valutate in forma preliminare dal gruppo di progettazione.

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 convenzione 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.

La Commissione ad hoc, nel suo rapporto, chiede *“di trovare delle varianti che permettano una riduzione dei costi del 15%-20%, senza compromettere la qualità e la funzionalità del progetto.”*

Il Municipio s'impegnerà sicuramente nel cercare di trovare delle soluzioni architettoniche che possano portare ad una riduzione dei costi. Quantificare oggi una possibile percentuale di riduzione dei costi non è possibile.

Il Municipio si avvarrà di specialisti che verranno indirizzati in tal senso e sottoporrà quindi, per un'analisi alla Commissione della gestione e alla Commissione edilizia, opere pubbliche e pianificazione, i capitolati di appalto con i piani esecutivi e le proposte alternative, così da poi concordare eventuali modifiche che possano portare ad una possibile riduzione dei costi.

## **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 annergetica     | 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.

## **5.3 Sostenibilità finanziaria**

La sostenibilità finanziaria del progetto, come pure quella della realizzazione della riqualifica del lungolago è garantita, come si evince dal piano finanziario che sarà sottoposto per discussione al Consiglio comunale.

Negli ultimi anni i consuntivi del Comune hanno chiuso con avanzi milionari. La qualità di vita e i servizi erogati dal nostro Comune fanno sì che i grossi contribuenti sono in aumento, ciò permette di guardare al futuro con ottimismo.

## **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.

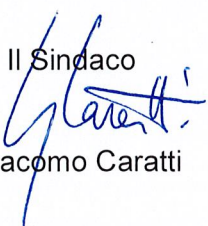
Visto quanto sopra vi invitiamo a voler

### **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 annergetica | 2.50% |
| • Sistemazione esterna    | 2.50% |
| • Convenzione             | 2.50% |
10. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2028.

Il Sindaco  
  
Giacomo Caratti

PER IL MUNICIPIO



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;
- Rapporto di analisi della Commissione ad hoc;
- Rapporto di analisi (sintesi) della Commissione ad hoc ;
- Memorandum legale.

**Per esame e rapporto**

| <b>Gestione</b> | <b>Legislazione e<br/>petizioni</b> | <b>Edilizia opere<br/>pubbliche e<br/>pianificazione</b> |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ●               |                                     | ●                                                        |

Approvato con risoluzione municipale no. 338 del 17 aprile 2025.

**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 Energetica
- 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 defintivo di costruzione (±10%)

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

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

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



Preventivo defintivo di costruzione (±10%)

Stampa dettagliata IVA nel Centro di Costo (CCC) 57

| CCC | Designazione                                          | Prev.Orig. | Tot. 1, 2 cifre |
|-----|-------------------------------------------------------|------------|-----------------|
|     | SDO                                                   |            |                 |
| 1   | Lavori preparatori                                    |            | 382'784         |
|     | Edificio                                              |            | 254'141         |
|     | Rete Anergetica                                       |            | 26'633          |
|     | Sistemazione Esterna                                  |            | 102'010         |
| 10  | Rilievi, prospezioni geognostiche                     |            | 10'528          |
|     | Edificio                                              |            | 10'528          |
| 101 | Rilievi                                               | 10'528     |                 |
|     | Edificio                                              | 10'528     |                 |
| 11  | Sgombero, preparazione del terreno                    |            | 121'605         |
|     | Edificio                                              |            | 45'225          |
|     | Rete Anergetica                                       |            | 6'030           |
|     | Sistemazione Esterna                                  |            | 70'350          |
| 112 | Smontaggi, demolizioni                                | 121'605    |                 |
|     | Edificio                                              | 45'225     |                 |
|     | Rete Anergetica                                       | 6'030      |                 |
|     | Sistemazione Esterna                                  | 70'350     |                 |
| 12  | Misure di messa in sicurezza, costruzioni provvisorie |            | 30'150          |
|     | Edificio                                              |            | 30'150          |
| 121 | Misure di messa in sicurezza per opere esistenti      | 30'150     |                 |
|     | Edificio                                              | 30'150     |                 |
| 13  | Impianto di cantiere in comune                        |            | 183'300         |
|     | Edificio                                              |            | 142'095         |
|     | Rete Anergetica                                       |            | 10'050          |
|     | Sistemazione Esterna                                  |            | 31'155          |
| 130 | Posizione transitoria                                 | 174'870    |                 |
|     | Edificio                                              | 133'665    |                 |
|     | Rete Anergetica                                       | 10'050     |                 |
|     | Sistemazione Esterna                                  | 31'155     |                 |
| 135 | Impianti provvisori                                   | 8'430      |                 |
|     | Edificio                                              | 8'430      |                 |
| 17  | Opere speciali del genio civile                       |            | 35'175          |
|     | Edificio                                              |            | 25'125          |
|     | Rete Anergetica                                       |            | 10'050          |
| 175 | Impermeabilizzazione contro le acque sotterranee      | 35'175     |                 |
|     | Edificio                                              | 25'125     |                 |
|     | Rete Anergetica                                       | 10'050     |                 |
| 19  | Onorari                                               |            | 2'026           |
|     | 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 Energetica                        | 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 Energetica                        |                | 28'729         |
|            | Sistemazione Esterna                   |                | 112'905        |
| <b>291</b> | <b>Architetto</b>                      | <b>514'000</b> |                |
|            | Edificio                               | 415'600        |                |
|            | Rete Energetica                        | 19'100         |                |
|            | Sistemazione Esterna                   | 79'300         |                |
| <b>292</b> | <b>Ingegnere civile</b>                | <b>103'130</b> |                |
|            | Edificio                               | 73'009         |                |
|            | Rete Energetica                        | 6'156          |                |
|            | Sistemazione Esterna                   | 23'965         |                |
| <b>293</b> | <b>Ingegnere elettrotecnico</b>        | <b>75'928</b>  |                |
|            | Edificio                               | 68'065         |                |
|            | Rete Energetica                        | 473            |                |
|            | Sistemazione Esterna                   | 7'390          |                |
| <b>294</b> | <b>Ingegnere RVC</b>                   | <b>112'250</b> |                |
|            | Edificio                               | 107'000        |                |
|            | Rete Energetica                        | 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 Energetica                        |                | 2'010          |
|            | Sistemazione Esterna                   |                | 36'180         |
| <b>41</b>  | <b>Costruzione grezza e finiture</b>   |                | <b>47'235</b>  |
|            | Edificio                               |                | 42'210         |
|            | Rete Energetica                        |                | 2'010          |
|            | Sistemazione Esterna                   |                | 3'015          |
| <b>411</b> | <b>Opere da impresario costruttore</b> | <b>32'160</b>  |                |
|            | Edificio                               | 30'150         |                |
|            | Rete Energetica                        | 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           |                  |
| 56  | <b>Altri costi secondari</b>                              |               | <b>2'011</b>     |
|     | Edificio                                                  |               | 1'508            |
|     | Rete Energetica                                           |               | 503              |
| 568 | <b>Pannelli pubblicitari</b>                              | <b>2'011</b>  |                  |
|     | Edificio                                                  | 1'508         |                  |
|     | Rete Energetica                                           | 503           |                  |
| 57  | <b>Imposta sul valore aggiunto (IVA)</b>                  |               | <b>465'300</b>   |
|     | Edificio                                                  |               | 379'140          |
|     | Rete Energetica                                           |               | 17'065           |
|     | Sistemazione Esterna                                      |               | 69'095           |
| 58  | <b>Accantonamenti e riserve</b>                           |               | <b>50'250</b>    |
|     | Edificio                                                  |               | 40'200           |
|     | Rete Energetica                                           |               | 2'010            |
|     | Sistemazione Esterna                                      |               | 8'040            |
| 583 | <b>Riserve per imprevisti</b>                             | <b>50'250</b> |                  |
|     | Edificio                                                  | 40'200        |                  |
|     | Rete Energetica                                           | 2'010         |                  |
|     | Sistemazione Esterna                                      | 8'040         |                  |
| 9   | <b>Arredo</b>                                             |               | <b>72'000</b>    |
|     | Edificio                                                  |               | 72'000           |
| 90  | <b>Mobili</b>                                             |               | <b>72'000</b>    |
|     | Edificio                                                  |               | 72'000           |
| 901 | <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.

|                               |                                 |                 |                        |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Ripartizione dei costi</b> | <b>Edificio principale</b>      |                 | <b>CHF 5'059'886.-</b> |
|                               | 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 energetica</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 di 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**









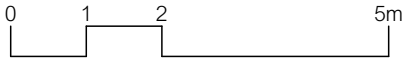


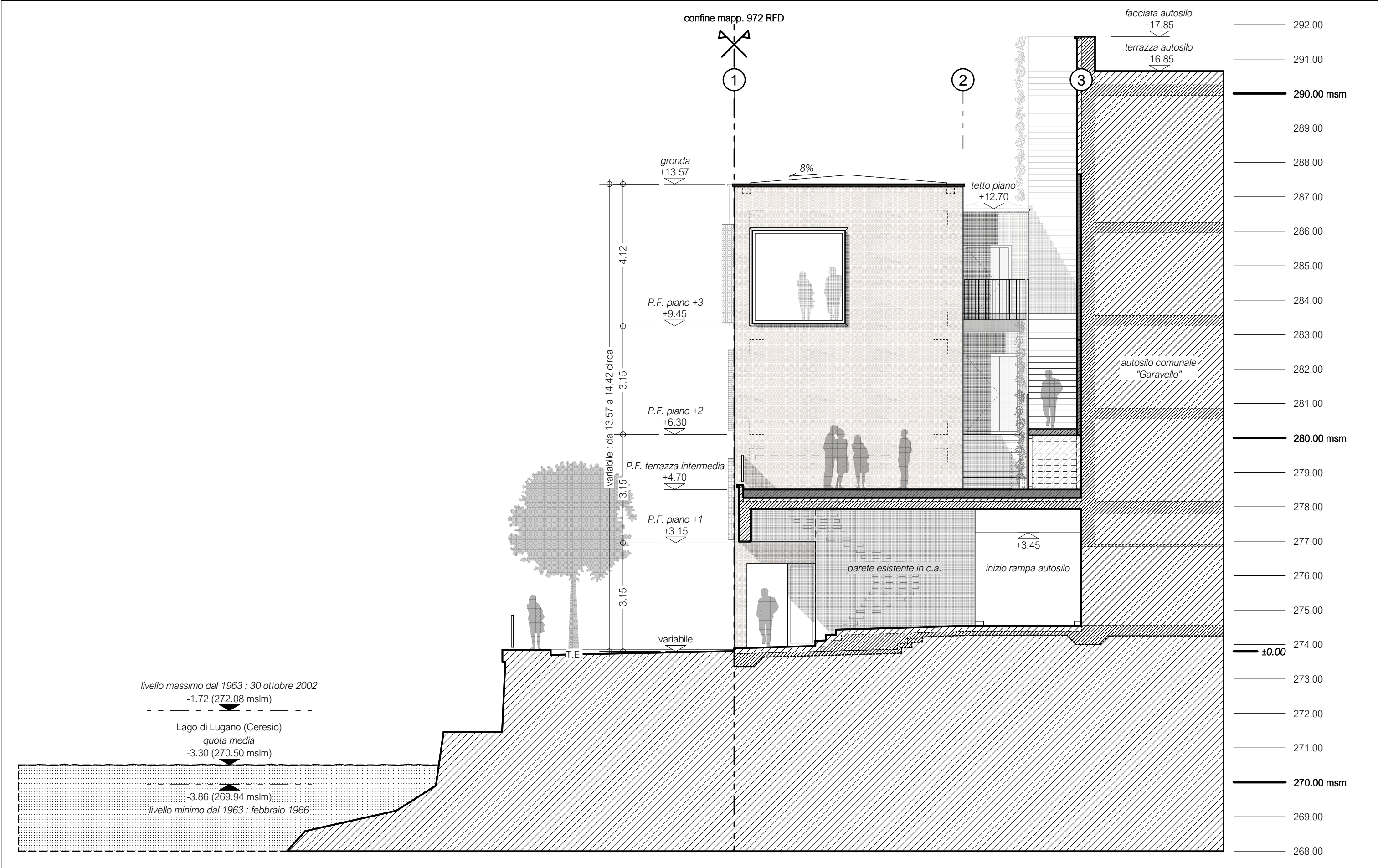




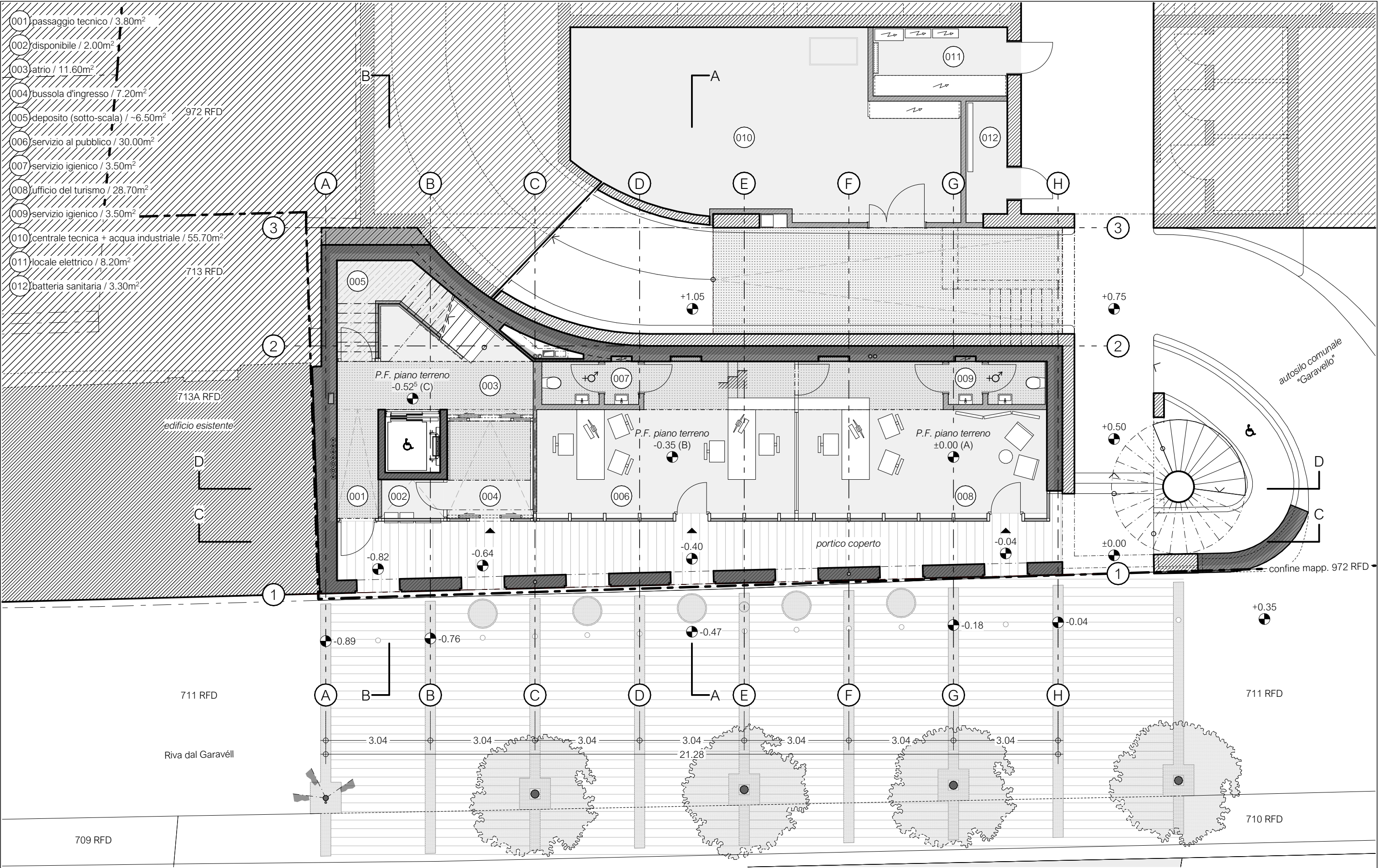
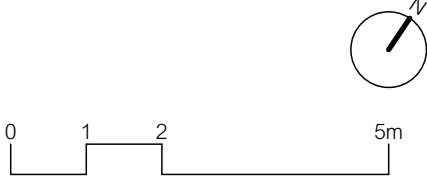


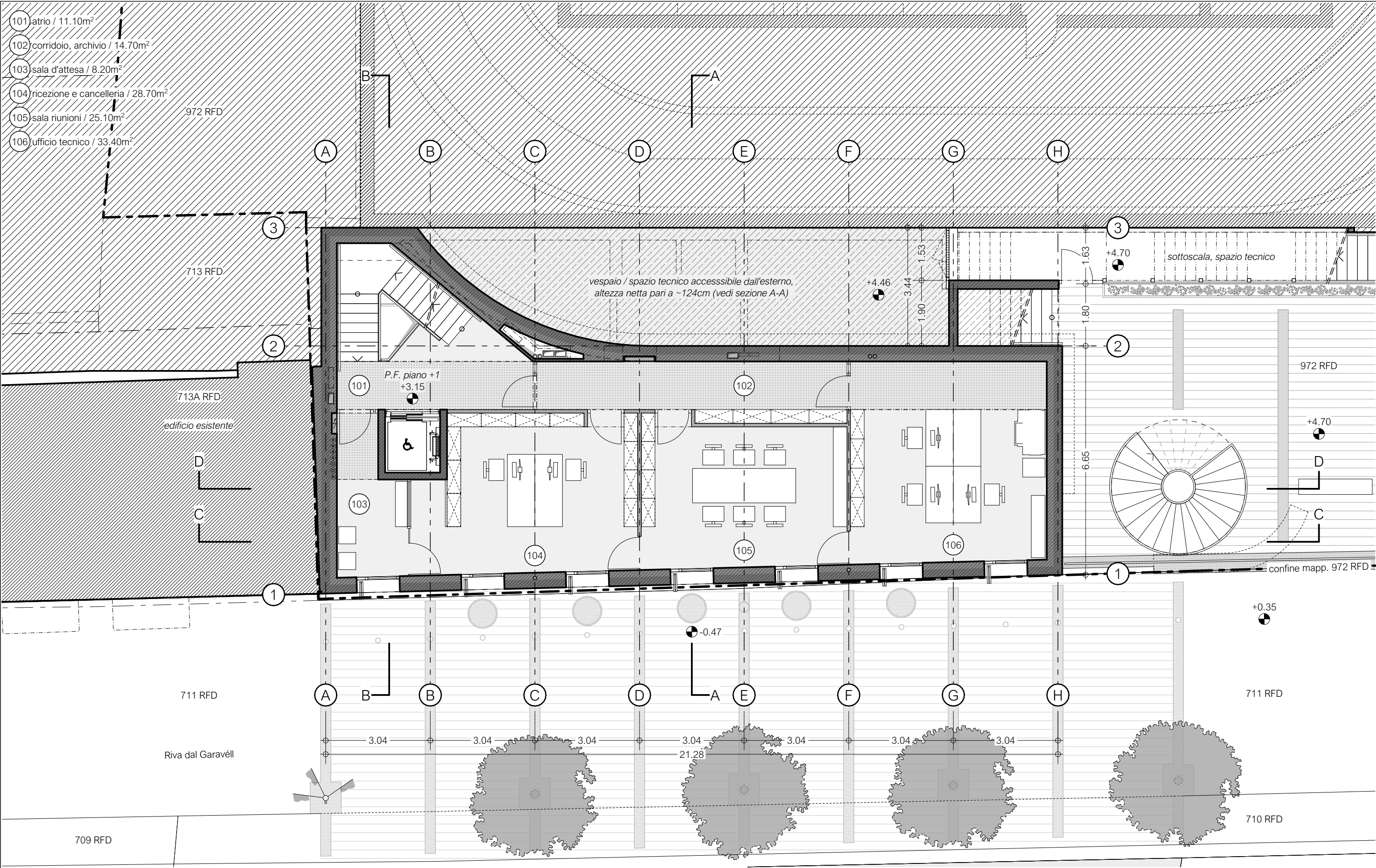
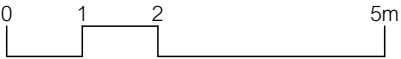




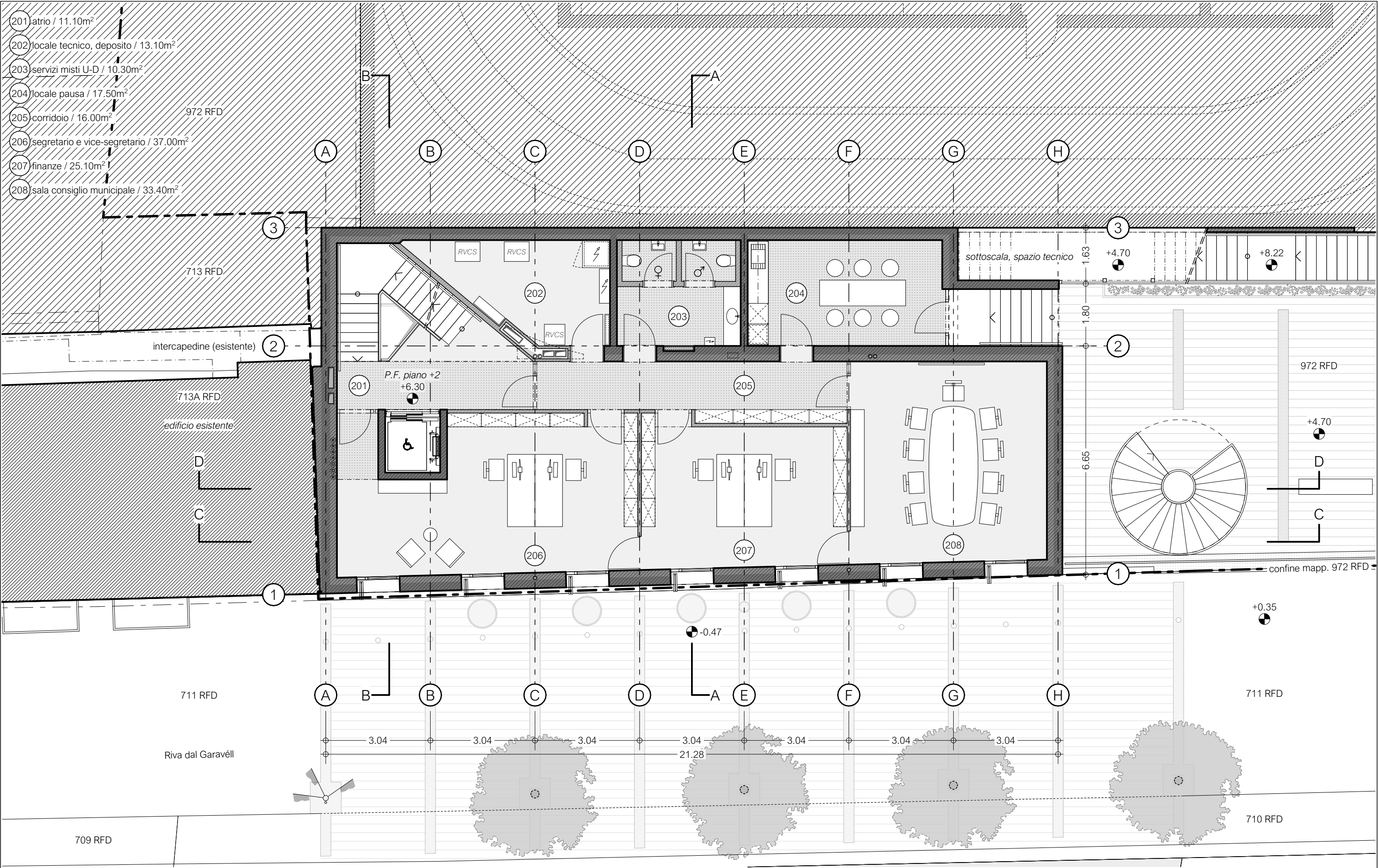
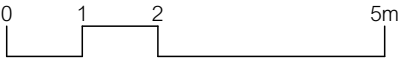




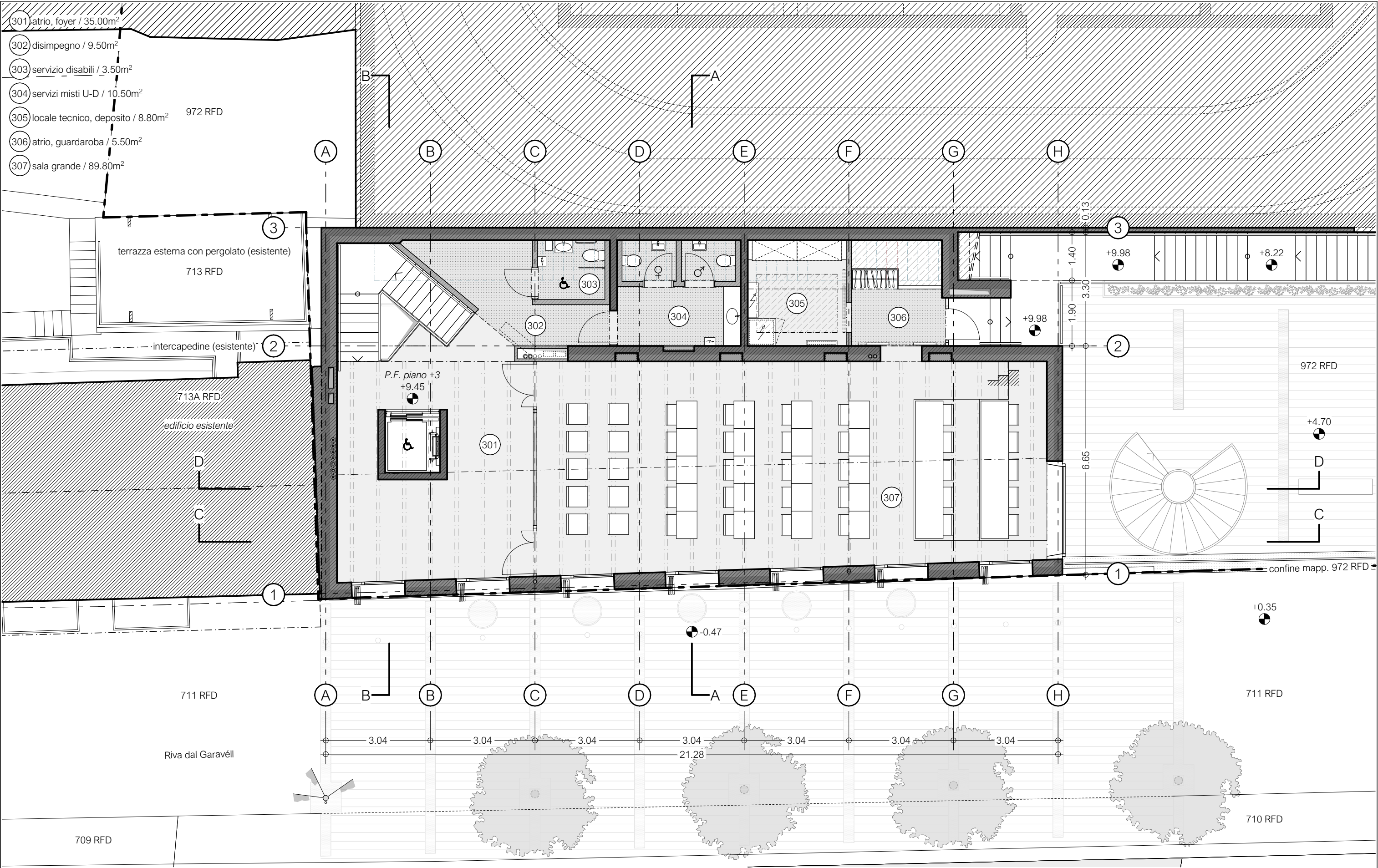
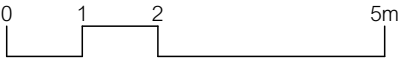


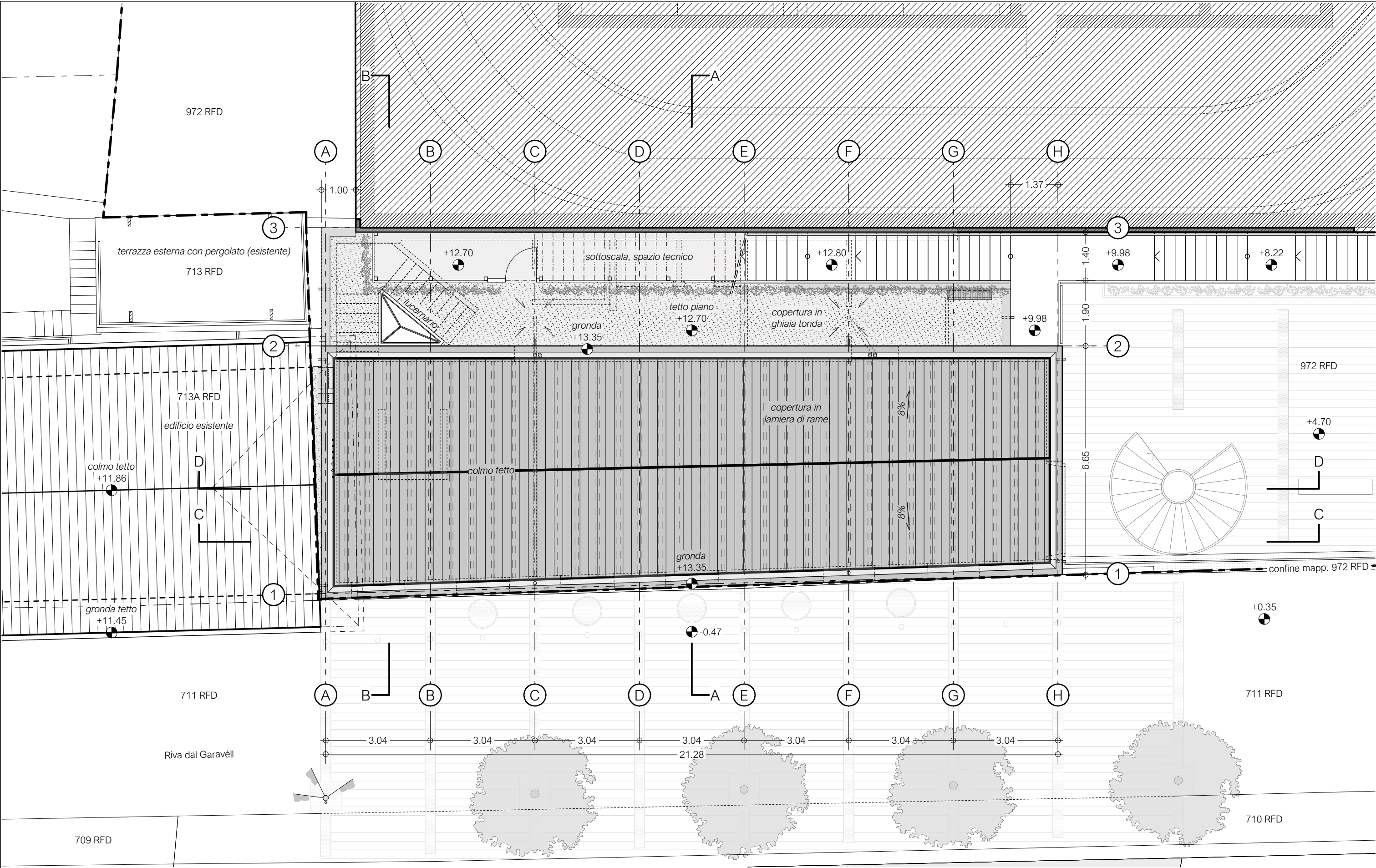
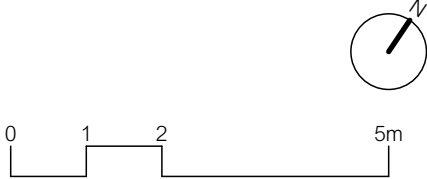


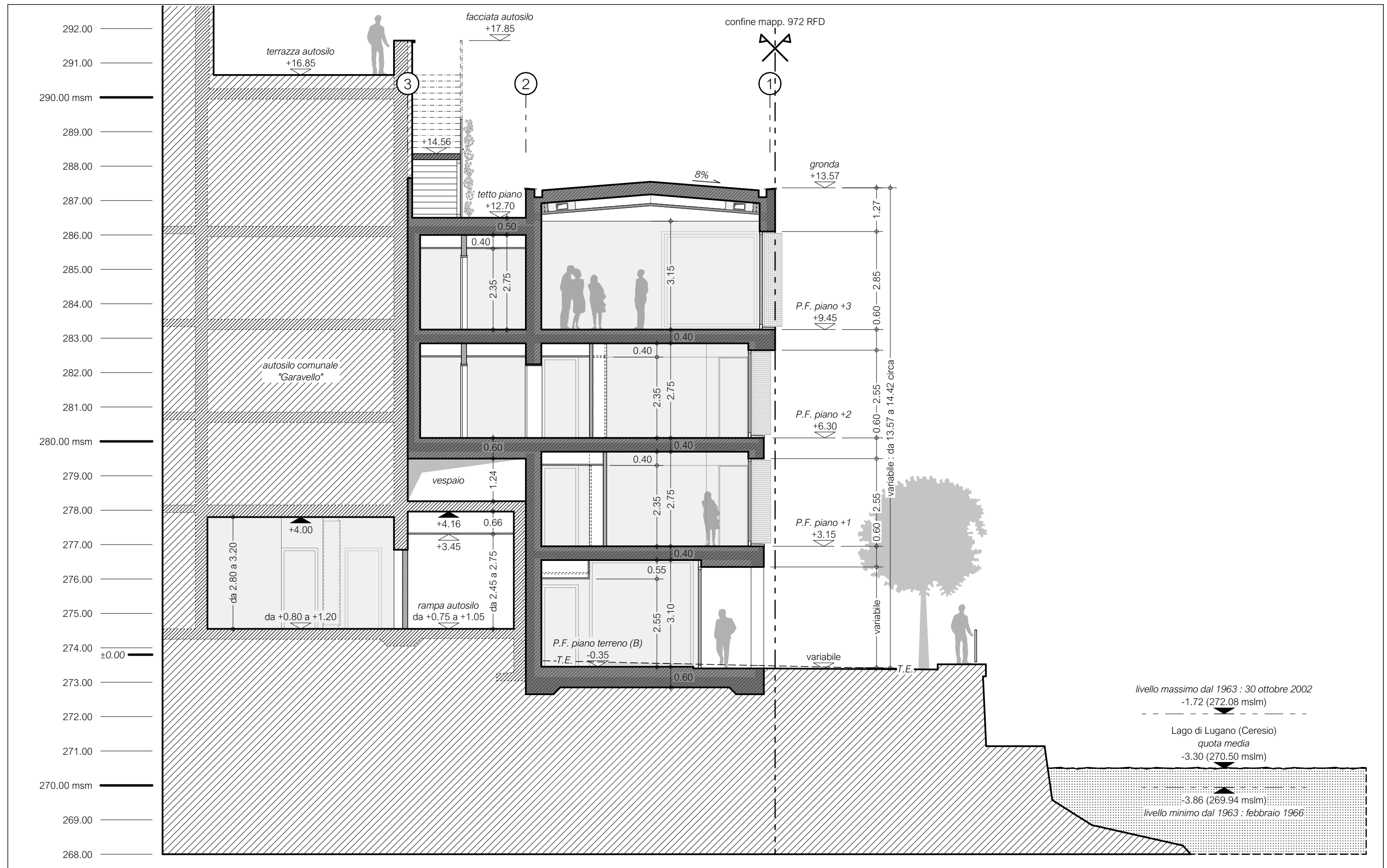




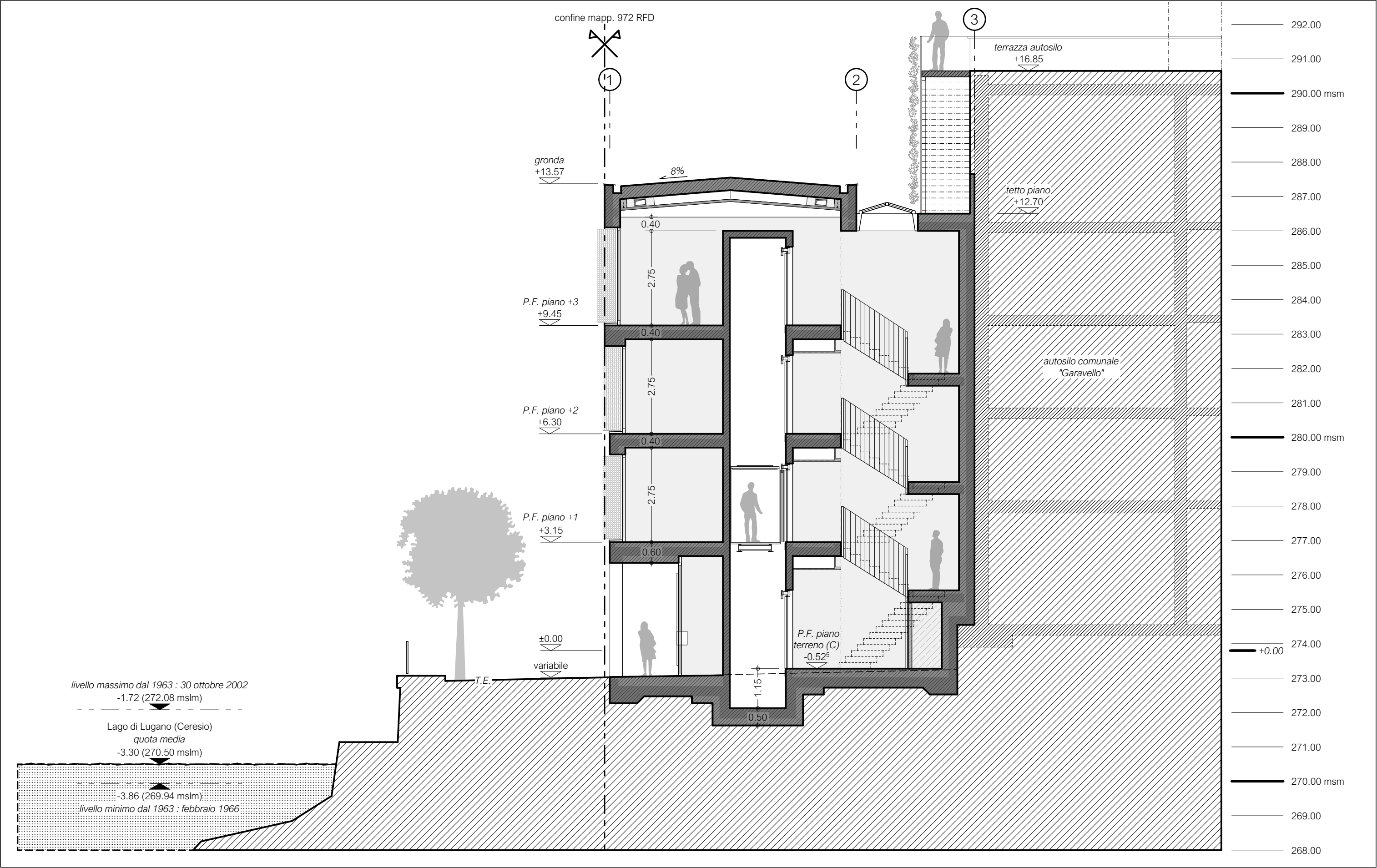
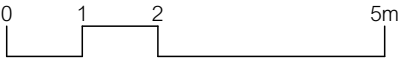


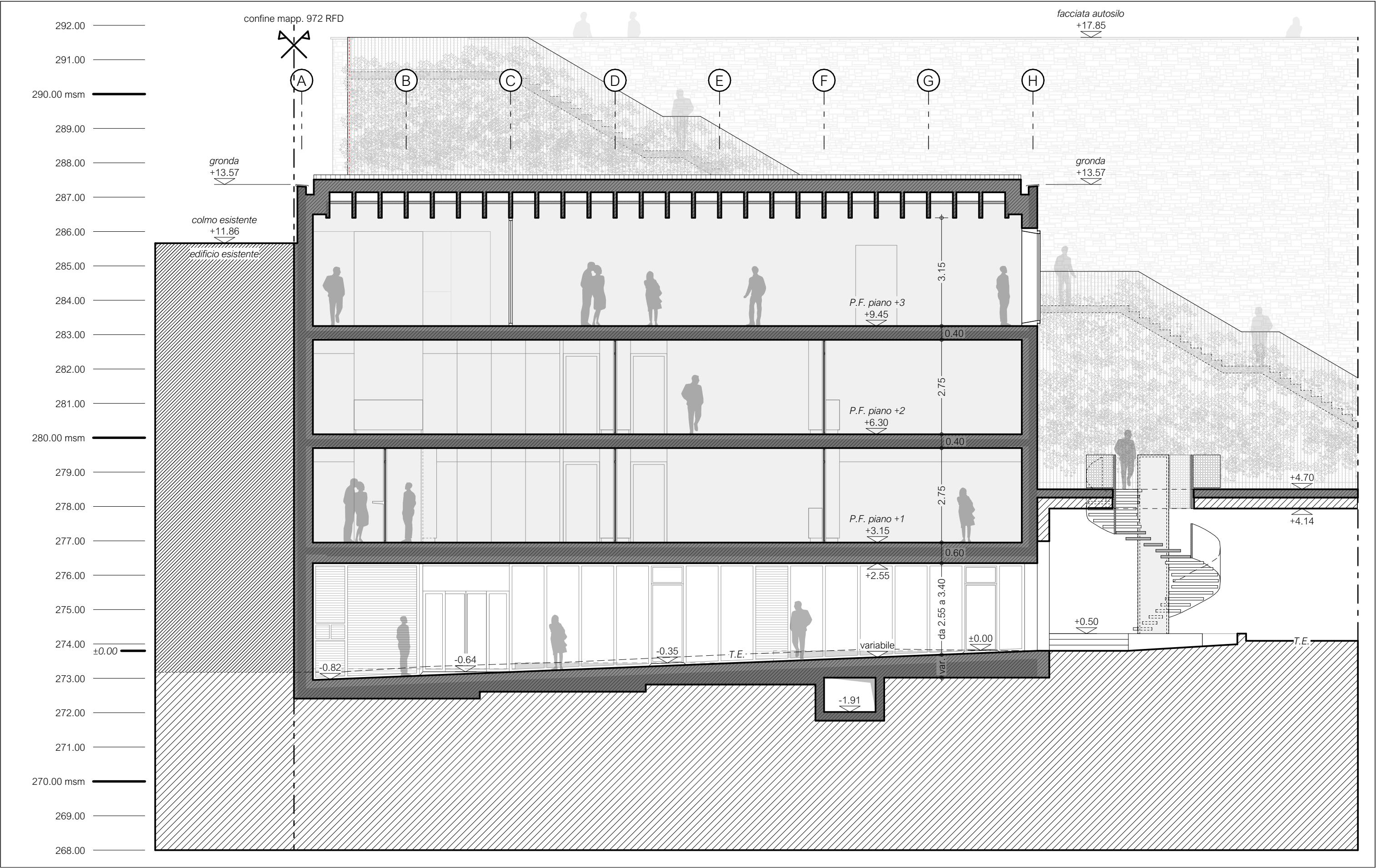
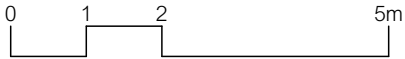




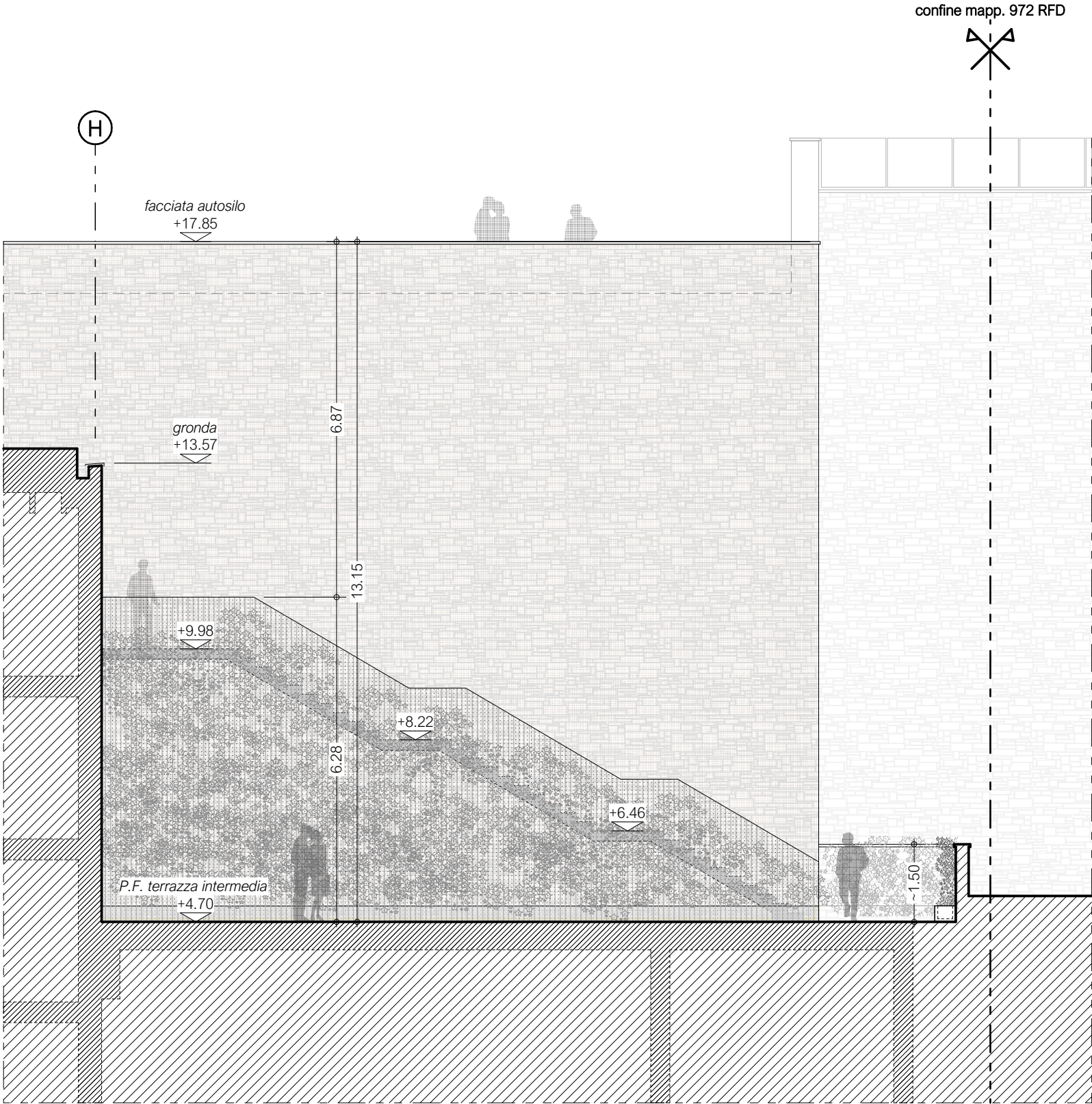




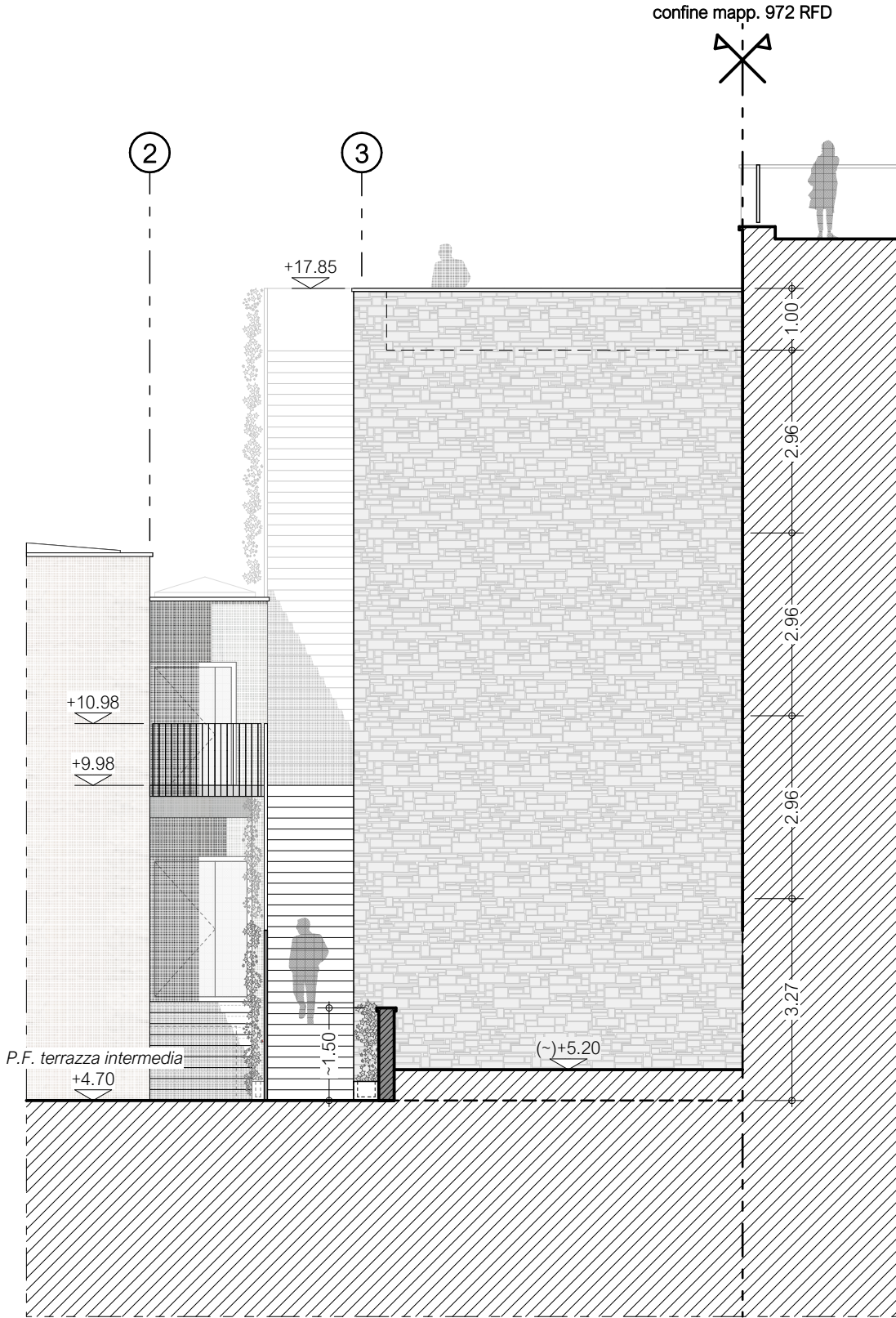




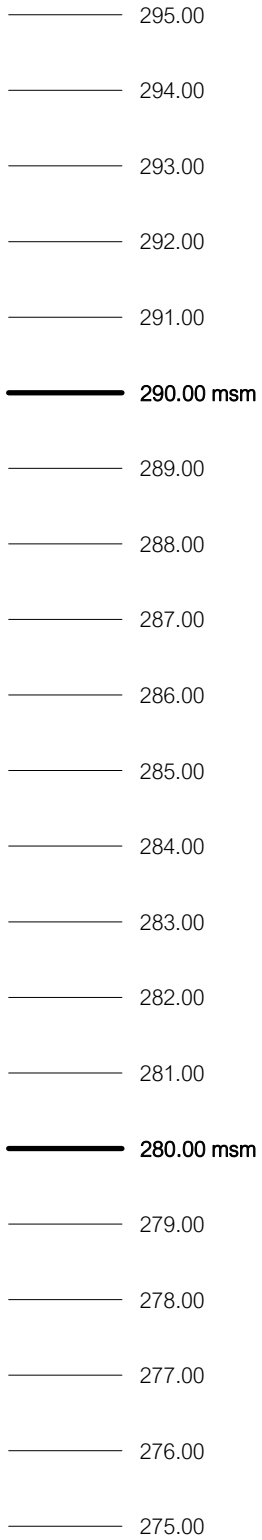




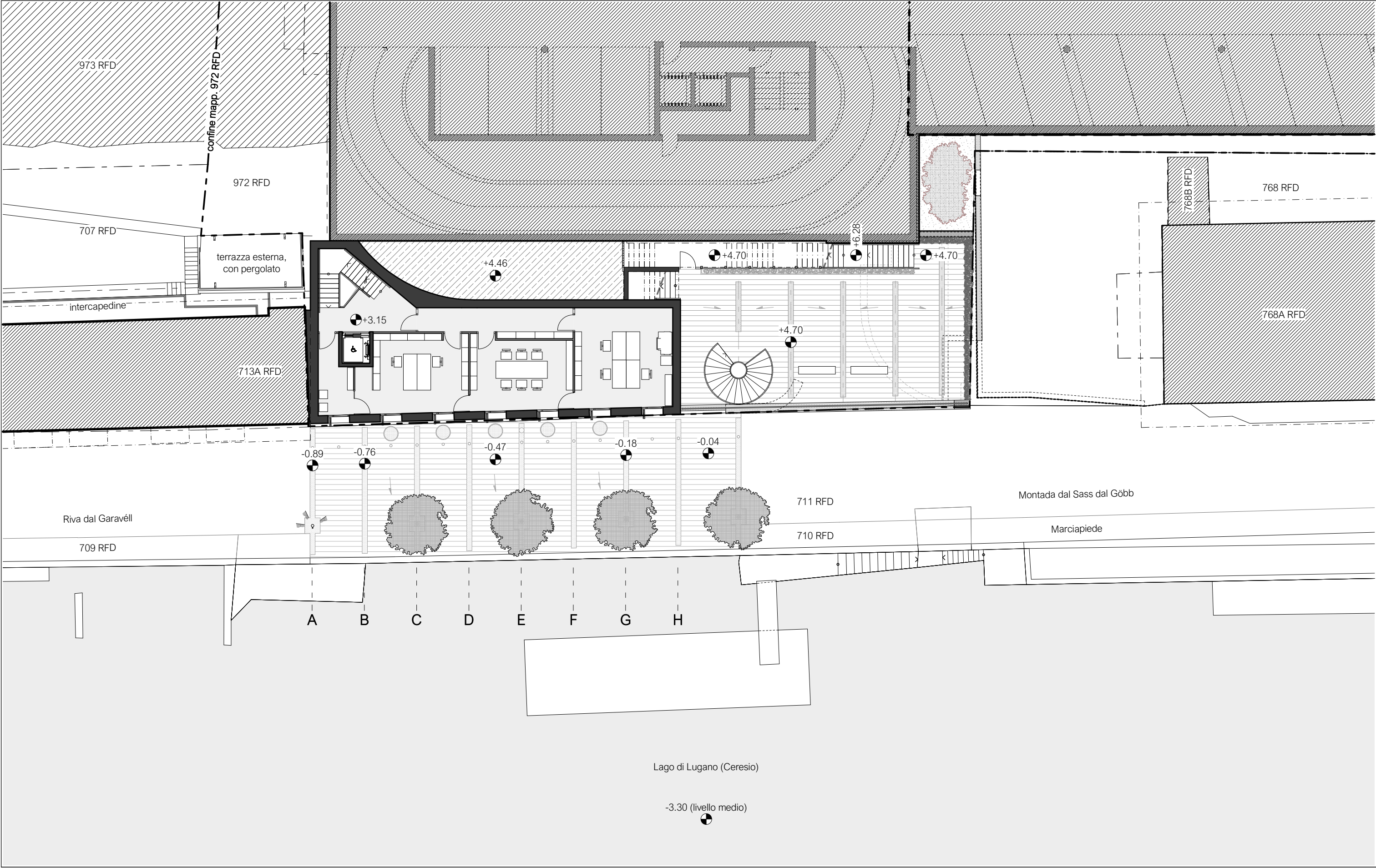
VISTA FRONTALE



SEZIONE TRASVERSALE







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**



# **Convenzione con i proprietari dei mappali**

**768 e 769 RFD**

**solo cartacea  
allegata al MM  
consegnato**

# **Rapporto di analisi della Commissione ad hoc**

## **Progetto Garavello**

### ***Rapporto di Analisi***



**17 marzo 2025**



## Indice

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introduzione .....                                              | 3  |
| 2. Metodologia .....                                               | 4  |
| 2.1. Individuazione delle fasi di lavoro .....                     | 4  |
| 2.2. Organizzazione di incontri mirati .....                       | 4  |
| 2.3. Elaborazione e condivisione di un questionario .....          | 5  |
| 3. Analisi SWOT .....                                              | 7  |
| 3.1. Punti di forza .....                                          | 8  |
| 3.2. Punti di debolezza .....                                      | 10 |
| 3.3. Opportunità .....                                             | 11 |
| 3.4. Minacce .....                                                 | 12 |
| 3.5. Analisi "SWOT alternativa" .....                              | 14 |
| 3.6. Analisi "SWOT parziale": Punti di forza .....                 | 15 |
| 3.7. Analisi "SWOT parziale": Punti di debolezza .....             | 15 |
| 3.8. Analisi "SWOT parziale": Opportunità .....                    | 17 |
| 3.9. Analisi "SWOT parziale": Minacce .....                        | 18 |
| 3.10. Cambio di destinazione del comparto 972: parere legale ..... | 19 |
| 4. Questionario / Documento di lavoro .....                        | 21 |
| 4.1. Riscontri al quesito 1 / dettaglio .....                      | 22 |
| 4.2. Riscontri al quesito 1 / overview .....                       | 23 |
| 4.3. Riscontri al quesito 2 / dettaglio .....                      | 24 |
| 4.4. Riscontri al quesito 1 / overview .....                       | 25 |
| 5. Conclusioni .....                                               | 26 |
| 6. Appendice .....                                                 | 33 |

## 1. Introduzione

A seguito della presentazione del Messaggio Municipale 1092, relativo alla costruzione della nuova Casa Comunale di Morcote (Progetto Garavello), gli organi preposti hanno richiesto la costituzione di una Commissione Ad-hoc (*Commissione municipale edificio Garavello*), incaricando quest'ultima di svolgere un'analisi approfondita e di elaborare un rapporto sui punti di forza e di debolezza del progetto, nonché di formulare ipotesi di utilizzo per l'attuale Casa Comunale.

Inoltre, la commissione è stata chiamata a raccogliere valide alternative per un'implementazione differente del progetto, valutando opzioni percorribili per la copertura del cosiddetto "buco Garavello", situato accanto all'autosilo comunale, con l'obiettivo di completare il mappale 972.

In questo contesto, il Lodevole Municipio di Morcote ha incaricato Capifid SA in qualità di consulente esterno della Commissione Ad-hoc.

Capifid SA è responsabile del coordinamento dei lavori in seno alla commissione, di svolgere l'analisi e di elaborare un rapporto riguardante i punti di forza e di debolezza del Progetto Garavello, oltre a raccogliere valide alternative per una costruzione differente, che possa completare il mappale 972.

L'obiettivo principale è valutare in modo approfondito il Progetto Garavello, identificando le opportunità e le minacce che potrebbero influenzarne il successo. La Commissione Ad-hoc si impegna a fornire una visione chiara e dettagliata degli aspetti critici del progetto attraverso una valutazione accurata dei dati e delle analisi disponibili.

Questo documento mira a facilitare la decisione del Municipio di Morcote e degli organi preposti, offrendo un quadro di riferimento ben definito che possa guidare la pianificazione e l'implementazione futura del progetto sul mappale 972.



## 2. Metodologia

### 2.1 Individuazione delle Fasi di lavoro

Per lo svolgimento dell'attività di coordinamento dei lavori e dell'implementazione dell'incarico rilasciato a Capifid SA, sono state ipotizzate due fasi di lavoro (Fasi 1 e 2 del grafico sottostante), atte a consentire agli organi decisionali di prendere una decisione (Fase 3) circa la fattibilità e la conseguente esecuzione del Progetto Garavello (Fase 4). Per tale motivo è stata sviluppata un'analisi SWOT, sulla quale è stato strutturato il presente *Rapporto di analisi*.

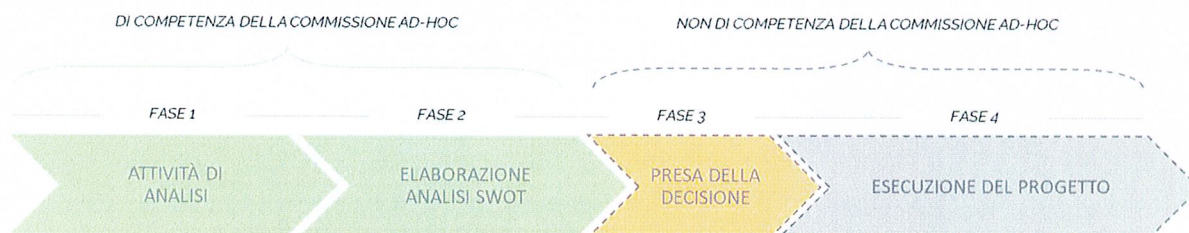


Grafico 1

Le attività previste per la Fase 1 hanno riguardato un approfondimento analitico di dettaglio della documentazione tecnica, finanziaria e contrattuale esistente ed un'attività di plausibilizzazione della base documentale.

Le attività previste per la Fase 2 hanno riguardato l'organizzazione e il coordinamento di incontri mirati con la Commissione Ad-hoc atti a raccogliere esigenze, problematiche, domande e/o eventuali richieste di delucidazioni concernenti il Progetto Garavello, propedeutiche alla stesura del presente *Rapporto di analisi*.

### 2.2 Organizzazione di incontri mirati

In quest'ottica sono stati organizzati i seguenti incontri con la Commissione Ad-hoc, atti a poter presentare una versione definitiva del *Rapporto di analisi* per il 25 luglio 2024, data prevista dalla Commissione Ad Hoc per consegna e discussione finale del documento:

- Lunedì 13 maggio 2024: inquadramento del Progetto, del ruolo della Commissione Ad Hoc e di Capifid SA.
- Lunedì 27 maggio 2024: raccolta di informazioni di base, esigenze e problematiche legate al Messaggio Municipale 1092, pre-elaborazione di analisi SWOT.
- Lunedì 17 giugno 2024: restituzione e comune discussione degli input emersi nel corso della seduta del 27 maggio, presentazione delle pre-analisi SWOT e delle



risultanze emerse dal cd. *"Documento di lavoro"*, condiviso con la Commissione Ad Hoc in data 10 giugno 2024.

- Lunedì 15 luglio 2024: condivisione di una prima bozza dell'analisi SWOT e approfondimenti di scenari alternativi per la copertura del "buco Garavello" riguardanti 1) la costruzione di un edificio adibito a uso promiscuo commerciale (PT) e amministrativo (P1, P2 e P3) o 2) la costruzione di un edificio adibito a uso promiscuo commerciale (PT) e abitativo (P1, P2 e P3), prevedendo dunque la cessione del terreno ad una controparte terza di natura privata.
- Lunedì 26 agosto 2024: discussione riguardanti i due scenari alternativi approfonditi in data 15 luglio 2024.
- Lunedì 7 ottobre 2024: condivisione della seconda bozza dell'analisi SWOT in previsione della comune discussione.

### 2.3 Elaborazione e condivisione di un questionario (cd. "Documento di lavoro")

Tra i vari punti discussi nel corso delle riunioni del 13 e del 27 maggio 2024, sono emerse due macro-tematiche riguardanti sostanzialmente 1) la necessità di definire una o più opzioni di utilizzo dell'attuale Casa Comunale di Morcote, nell'eventualità in cui gli organi preposti dovessero decidere di procedere con l'implementazione del Messaggio Municipale 1092 con conseguente costruzione del nuovo Casa Comunale di Morcote e 2) la necessità di individuare delle alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale di Morcote, da implementare in tempi ragionevoli.

È stato dunque condiviso con la Commissione Ad Hoc un documento di lavoro comprensivo dei seguenti due quesiti:

1. *Tenuto conto che ai fini del completamento del Progetto Garavello si rende necessario individuare una o più opzioni di utilizzo dell'attuale Municipio, quali sono le ipotesi di utilizzo che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti? Quali sono i principali aspetti positivi e negativi dell'/e ipotesi sopra menzionata/e?*

*2. Nell'eventualità in cui non si dovesse procedere con la costruzione della Casa Comunale, quali sono le alternative che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti in tempi ragionevoli?*

*Quali sono i principali aspetti positivi e negativi dell'/e ipotesi sopra menzionata/e?*

Sulla base delle attività e delle informazioni ricevute nell'ambito delle due Fasi di lavoro stimate, nei capitoli successivi saranno esposte - sottoforma di analisi SWOT - le risultanze emerse durante gli incontri effettuati, i riscontri ricevuti riguardo ai due quesiti sopracitati e le conseguenti conclusioni di Capifid SA in merito all'implementazione del Progetto.

### 3. Analisi SWOT

Nell'ambito degli approfondimenti emersi nel corso degli incontri con la Commissione Ad Hoc sono stati esaminati e discussi i principali punti di forza e di debolezza (fattori interni), le principali opportunità e minacce (fattori esterni), utili al fine di allestire le analisi SWOT che seguono. L'analisi SWOT riportata nel sottostante Grafico 2 si riferisce all'eventualità in cui il Progetto Garavello si implementasse secondo quanto contenuto nel Messaggio Municipale No. 1092 ed alla conseguente costruzione della nuova Casa Comunale di Morcote.

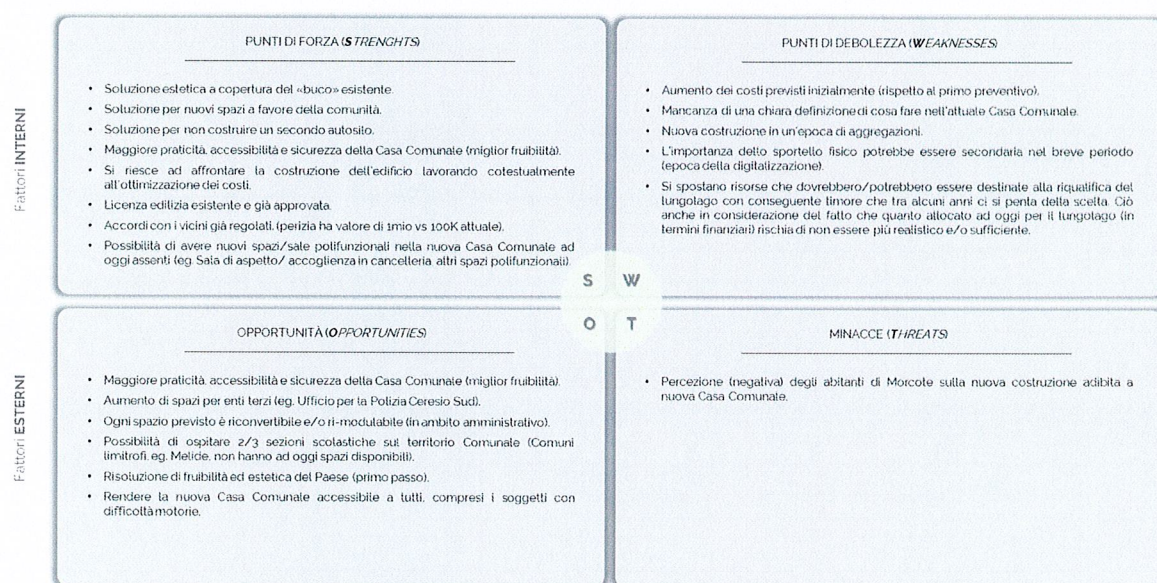


Grafico 2



### 3.1 Analisi SWOT: punti di forza

- Soluzione estetica a copertura del "buco" esistente

Il Progetto Garavello prevede un intervento estetico mirato a coprire un'area ad oggi non edificata, migliorando così l'aspetto visivo dell'area urbana. Questo intervento può aumentare l'attrattività della zona, contribuendo positivamente all'immagine del Comune e al benessere dei cittadini.

- Soluzione per nuovi spazi a favore della comunità

Il Progetto Garavello include la creazione di nuovi spazi pubblici e strutture che possono essere utilizzati dalla comunità per varie attività. Questi spazi o gli spazi liberati nell'attuale Casa Comunale possono essere destinati a eventi culturali, sociali o sportivi, promuovendo l'interazione sociale e migliorando la qualità della vita dei residenti.

- Soluzione per non costruire un secondo autosilo

Implementando il Progetto Garavello si ottimizza l'uso degli spazi esistenti evitando contestualmente la necessità di costruire un secondo parcheggio multipiano. Questa soluzione può ridurre i costi di costruzione e manutenzione, oltre a minimizzare l'impatto ambientale associato alla costruzione di nuove strutture. Si evidenzia inoltre come il proseguo del progetto valorizzerebbe ulteriormente l'investimento effettuato nell'ambito della costruzione dell'autosilo Garavello.

- Maggiore praticità, accessibilità e sicurezza della Casa Comunale (miglior fruibilità)

La costruzione della nuova Casa Comunale offrirà un ambiente più pratico e accessibile per i cittadini e per gli utenti (ad esempio i dipendenti, le Autorità politiche, gli ospiti del Municipio ecc.). Questo significa una migliore organizzazione degli spazi, maggiore facilità di accesso per tutti gli utenti, inclusi quelli con disabilità, e un livello di sicurezza più elevato. Questi miglioramenti contribuiranno a rendere i servizi comunali più efficienti e user-friendly. Tale punto di forza (interno) rappresenta altresì un'opportunità (fattore esterno).

- Si riesce ad affrontare la costruzione dell'edificio lavorando contestualmente all'ottimizzazione dei costi

La possibilità di costruire l'edificio ottimizzando contemporaneamente i costi rappresenta un punto di forza significativo. Ciò implica che il progetto è pianificato in modo efficiente, con un attento controllo delle spese, e può prevedere l'uso di

materiali e tecnologie che riducono i costi senza compromettere la qualità dei lavori svolti.

- Licenza edilizia esistente e già approvata  
Disporre di una licenza edilizia già approvata è un elemento cruciale, oltre ad un aspetto che mira ad accelerare i tempi di realizzazione del progetto, evitando ritardi burocratici e riducendo i rischi legati alla pianificazione. Questo rappresenta un vantaggio competitivo significativo, permettendo di iniziare i lavori in tempi brevi.
- Accordi con i vicini già regolati  
Gli accordi con i proprietari dei terreni confinanti sono già stati stabiliti, importante fattore che elimina possibili controversie e ritardi.
- Possibilità di avere nuovi spazi/sale polifunzionali nella nuova Casa Comunale ad oggi assenti (eg. Sala di aspetto/ accoglienza in cancelleria, altri spazi polifunzionali)  
La costruzione della nuova Casa Comunale permette di includere nuovi spazi polifunzionali che attualmente mancano. Questi spazi, come una sala d'attesa/accoglienza in cancelleria e altre sale multifunzionali, migliorano significativamente la funzionalità e l'efficienza dell'edificio. Inoltre, forniscono ambienti adeguati per l'accoglienza dei cittadini e per lo svolgimento di varie attività per la comunità.

#### Considerazioni sui punti di forza

I punti di forza emersi dall'analisi SWOT indicano che il Progetto Garavello è ben posizionato per migliorare l'area di riferimento sotto diversi aspetti, favorendo sia la comunità locale che lo sviluppo urbano sostenibile.



### 3.2 Analisi SWOT: punti di debolezza

- Aumento dei costi previsti inizialmente (rispetto al primo preventivo)  
Il preventivo dei costi di costruzione del Progetto Garavello ha subito un aumento rispetto a quanto preventivato inizialmente. Questo incremento necessita un approfondimento di dettaglio di modo da analizzare e razionalizzare ogni singola voce di costo e conseguentemente valutare la sostenibilità finanziaria del progetto.
- Mancanza di una chiara definizione di cosa fare nell'attuale Casa Comunale  
Non esiste ancora una strategia definita su come utilizzare l'attuale edificio della Casa Comunale una volta che l'amministrazione si trasferirà nella nuova sede. Questa mancanza di chiarezza può portare a un utilizzo inefficiente dello spazio e a potenziali sprechi di risorse.
- Nuova costruzione in un'epoca di aggregazioni  
La decisione di costruire un nuovo edificio comunale potrebbe sembrare controintuitiva in un periodo in cui molte amministrazioni stanno cercando di aggregarsi e centralizzare i servizi per ridurre i costi e aumentare l'efficienza. Questo potrebbe sollevare dubbi sulla necessità e sull'opportunità del progetto.
- L'importanza dello sportello fisico potrebbe essere secondaria nel breve periodo (epoca della digitalizzazione)  
Con la crescente digitalizzazione dei servizi pubblici, la necessità di sportelli fisici potrebbe diminuire nel prossimo futuro. Questo cambiamento potrebbe rendere il nuovo edificio meno rilevante e giustificare una riduzione degli spazi destinati ai servizi al pubblico.
- Si spostano risorse che dovrebbero/potrebbero essere destinate alla riqualifica del lungolago con conseguente timore che tra alcuni anni ci si pentirà della scelta. Ciò anche in considerazione del fatto che quanto allocato ad oggi per il lungolago (in termini finanziari) rischia di non essere più realistico e/o sufficiente  
Destinare risorse al nuovo progetto può significare ridurre i fondi disponibili per la riqualificazione del lungolago, un'area di grande importanza per la comunità, oltre a rappresentare un obiettivo prioritario ai fini dell'attrattività del comune. C'è il rischio che, nel tempo, ci si renda conto che le risorse investite nel nuovo edificio avrebbero potuto essere utilizzate meglio per migliorare il lungolago, soprattutto se i costi di riqualificazione aumentano o i fondi attuali si rivelano insufficienti.



### Considerazioni sui punti di debolezza

I punti di debolezza emersi dall'analisi SWOT mettono in luce le sfide e i rischi associati al Progetto Garavello evidenziando la necessità di definire la destinazione d'uso dell'attuale Casa Comunale e di procedere con un'analisi di dettaglio dei costi previsti con l'intento di garantire una gestione attenta delle risorse, oltre a mitigare eventuali problematiche e/o rischi futuri. In termini di visione "macro", emerge altresì la necessità di procedere con una pianificazione accurata e armoniosa dello spazio Garavello tenendo in considerazione l'importante progetto di sviluppo del lungolago.

### 3.3 Analisi SWOT: Opportunità

- Maggiore praticità, accessibilità e sicurezza del Casa Comunale (miglior fruibilità)

La costruzione della nuova Casa Comunale offrirà un ambiente più pratico e accessibile per i cittadini. Questo significa una migliore organizzazione degli spazi, maggiore facilità di accesso per tutti gli utenti, inclusi quelli con disabilità, e un livello di sicurezza più elevato. Questi miglioramenti contribuiranno a rendere i servizi comunali più efficienti e user-friendly. Tale opportunità (esterna) rappresenta altresì un punto di forza interno al Progetto Garavello.

- Aumento di spazi per enti terzi (eg. Ufficio per la Polizia Ceresio Sud)

Il nuovo edificio potrebbe ospitare uffici per enti terzi come la Polizia Ceresio Sud, creando sinergie e favorendo la collaborazione tra diverse istituzioni. Questo non solo ottimizza l'uso degli spazi, ma può anche migliorare i servizi offerti alla comunità locale, fornendo un punto di contatto unico per vari servizi pubblici.

- Ogni spazio previsto è riconvertibile e/o ri-modulabile (in ambito amministrativo)

I nuovi spazi della Casa Comunale saranno progettati per essere flessibili e riconvertibili, permettendo di adattarli a diverse esigenze amministrative nel tempo. Questa flessibilità consente di rispondere rapidamente a cambiamenti nelle esigenze della comunità o dell'amministrazione senza dover affrontare costosi lavori di ristrutturazione.

- Possibilità di ospitare 2/3 sezioni scolastiche sul territorio Comunale (Comuni limitrofi, eg. Melide, non hanno ad oggi spazi disponibili)

Il vecchio edificio includerà spazi dedicati per ospitare sezioni scolastiche facilmente rese accessibili, rispondendo alla crescente domanda di strutture educative. Con i comuni limitrofi come Melide che attualmente non dispongono di spazi sufficienti,

questa opportunità potrebbe attirare nuove famiglie nella zona e migliorare i servizi educativi locali.

- Risoluzione di fruibilità ed estetica del Paese (primo passo)

Il progetto rappresenta un importante passo avanti nel miglioramento dell'estetica e della fruibilità del paese di Morcote. Migliorare l'aspetto visivo e l'accessibilità implementando il Progetto Garavello può inoltre rappresentare la prima imprescindibile tappa di sviluppo del progetto Lungolago.

- Rendere la nuova Casa Comunale accessibile a tutti, compresi i soggetti con difficoltà motorie

Uno degli obiettivi principali del progetto è garantire che il nuovo edificio sia completamente accessibile, inclusi gli individui con difficoltà motorie. Questo impegno per l'inclusività non solo rispetta le normative vigenti, ma dimostra anche l'attenzione del comune verso tutti i suoi cittadini, migliorando l'equità e la qualità dei servizi offerti.

#### Considerazioni sui punti di opportunità

Le opportunità emerse dall'analisi SWOT sottolineano il potenziale positivo del Progetto Garavello nel migliorare l'infrastruttura e i servizi comunali, rispondendo alle esigenze della comunità e favorendo lo sviluppo locale sostenibile.

#### 3.4 Analisi SWOT: Minacce

- Percezione (negativa) degli abitanti di Morcote sulla nuova costruzione adibita a nuova Casa Comunale

Gli abitanti di Morcote potrebbero essere preoccupati per diversi aspetti, tra cui l'uso delle risorse comunali per la sua costruzione. Inoltre, potrebbero esistere sentimenti di attaccamento storico e culturale verso l'attuale sede municipale, rendendo difficile l'accettazione del cambiamento.

#### Considerazioni sui punti di minaccia

La percezione negativa della popolazione locale riguardo alla costruzione della nuova Casa Comunale rappresenta una minaccia significativa.

Questo malcontento potrebbe sfociare in opposizioni pubbliche, proteste o una riduzione del supporto politico, complicando ulteriormente la realizzazione del progetto. Per



mitigare questa minaccia, è fondamentale coinvolgere attivamente la comunità, promuovendo una comunicazione aperta sui benefici della nuova Casa Comunale e considerando le preoccupazioni degli abitanti nelle fasi di progettazione e implementazione. Iniziative come incontri pubblici, consultazioni e campagne informative possono aiutare a migliorare la percezione e ottenere un consenso più ampio.

Con riferimento all'attuale – prestigiosa – sala della Casa Comunale, si evidenzia come la stessa rimarrebbe quale locale di rappresentanza per eventi particolari come matrimoni, riunioni o visite di Autorità politiche e/o di ospiti particolari.



### 3.5 Analisi "SWOT alternativa"

Nell'ambito degli approfondimenti emersi nel corso degli incontri con la Commissione Ad Hoc si è discussa anche l'eventualità di non proseguire con la costruzione della nuova Casa Comunale, intraprendendo una nuova strategia per lo sviluppo del Progetto Garavello. Nello specifico, la Commissione Ad Hoc ha approfondito l'eventualità di mantenere l'attuale Casa Comunale ipotizzando – quali soluzioni percorribili per la copertura del "buco Garavello" la costruzione di un edificio adibito a uso promiscuo commerciale (PT) e amministrativo (P1, P2 e P3) o la costruzione di un edificio adibito a uso promiscuo commerciale (PT) e abitativo (P1, P2 e P3), prevedendo dunque la cessione del terreno ad una controparte terza di natura privata. Sulla base della discussione e degli spunti emersi nell'ambito della Commissione Ad Hoc, si è dunque sviluppata – contestualmente all'analisi SWOT esposta nelle pagine precedenti – un'ulteriore analisi focalizzata sui punti positivi e sui punti negativi che potrebbero emergere se non si dovesse procedere con la costruzione della nuova Casa Comunale, approvata nell'ambito del rilascio del credito riguardante il comparto Garavello, il cui step iniziale ha riguardato la costruzione dell'Autosilo. L'analisi "SWOT alternativa" riportata nel Grafico 3 che segue si riferisce dunque all'eventualità in cui il Progetto Garavello si implementasse seguendo una nuova strategia.

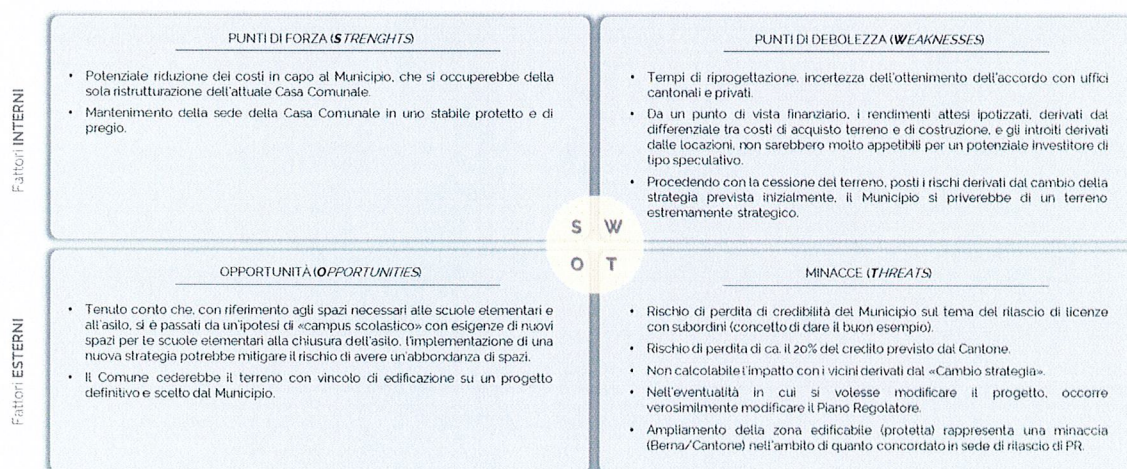


Grafico 3

### 3.6 Analisi "SWOT alternativa": punti di forza

- Potenziale riduzione dei costi in capo al Municipio, che si occuperebbe della sola ristrutturazione dell'attuale Casa Comunale

Concentrando gli sforzi e le risorse esclusivamente sulla ristrutturazione dell'attuale Casa Comunale, il Municipio potrebbe ridurre i costi complessivi. Questo approccio potrebbe consentire di limitare le spese, concentrando gli investimenti esclusivamente sulla riqualificazione del bene esistente.

- Mantenimento della sede della Casa Comunale in uno stabile protetto e di pregio.

La scelta di mantenere la Casa Comunale nell'attuale edificio, che è protetto e di pregio, consentirebbe di mantenere la sede della Casa Comunale in un immobile di grande valore storico e culturale.

#### Considerazioni sui punti di forza

I punti di forza emersi nell'ambito della "SWOT alternativa" evidenziano una strategia differente. La scelta di concentrarsi sulla ristrutturazione dell'attuale Casa Comunale potrebbe potenzialmente consentire di ridurre i costi in capo al Municipio, che si occuperebbe della sola ristrutturazione dell'attuale Casa Comunale, mantenendo dunque la sede del Comune in un edificio storico e di pregio.

### 3.7 Analisi "SWOT alternativa": punti di debolezza

- Tempi di riprogettazione e incertezza dell'ottenimento dell'accordo con uffici cantonali e privati

Nell'eventualità in cui il progetto per la costruzione della nuova Casa Comunale non dovesse essere portato avanti, una delle principali debolezze risiederebbe nei tempi di riprogettazione necessari per sviluppare una nuova strategia che possa coprire il cosiddetto "buco Garavello". Questo processo di riprogettazione può essere lungo e complesso, richiedendo ulteriori risorse e causando potenziali ritardi nella realizzazione di qualsiasi nuovo piano.

Inoltre, esiste una significativa incertezza riguardo alla possibilità di ottenere gli accordi necessari con gli uffici cantonali e con i privati coinvolti. Questa incertezza può derivare da vari fattori, tra cui la necessità di conformarsi a nuove normative, la negoziazione di nuovi termini di collaborazione e l'ottenimento di approvazioni e permessi aggiuntivi.



Senza un accordo chiaro e tempestivo con tutte le parti coinvolte, il progetto potrebbe incontrare ostacoli significativi, aumentando il rischio di ulteriori costi aggiuntivi e ritardi, in particolare sulla data di inizio del progetto di riqualifica del lungolago.

- Da un punto di vista finanziario, i rendimenti attesi ipotizzati, derivati dal differenziale tra costi di acquisto terreno e di costruzione e gli introiti derivati dalle locazioni, non sarebbero molto appetibili per un potenziale investitore di tipo speculativo

Il margine di profitto risultante dalla differenza tra il costo del terreno, i costi di costruzione e i ricavi provenienti dalle locazioni rischia di non essere sufficientemente elevato per attrarre investitori speculativi. Questo fattore potrebbe rappresentare una limitazione significativa per la vendita del terreno, riducendo l'*appeal* per potenziali acquirenti interessati.

- Procedendo con la cessione del terreno, posti i rischi derivati dal cambio della strategia prevista inizialmente, il Municipio si priverebbe di un terreno estremamente strategico

La cessione del terreno comporterebbe per il Municipio la perdita di un *asset* importante dal punto di vista strategico. Trattandosi di un'area centrale e rilevante per il futuro sviluppo urbano di Morcote, la rinuncia alla proprietà ridurrebbe la capacità del Comune di controllare l'evoluzione urbanistica dell'area, limitando così la flessibilità nelle decisioni future e l'opportunità di sfruttare il terreno per altre necessità a lungo termine. Procedendo con l'opzione di mantenere la proprietà in seno al Comune edificando a residenziale si correrebbe *de facto* il rischio di perdere l'opportunità di utilizzo pubblico di questo importante e strategico terreno.

#### Considerazioni sui punti di debolezza

I punti di debolezza emersi nella "*SWOT alternativa*" evidenziano alcune criticità significative legate all'eventuale abbandono del progetto di costruzione della nuova Casa Comunale. In primo luogo, i tempi di riprogettazione e l'incertezza legata all'ottenimento degli accordi necessari con gli uffici cantonali e i privati potrebbero generare ritardi considerevoli, richiedendo risorse aggiuntive e complicando il processo. Dal punto di vista finanziario, i rendimenti attesi non risultano abbastanza appetibili per gli investitori speculativi, riducendo l'attrattiva della cessione del terreno e limitando le possibilità di realizzare un accordo vantaggioso per il Comune. Inoltre, la cessione del terreno comporterebbe la perdita di un *asset* strategico per il Municipio, riducendo la sua capacità



di gestire in maniera flessibile lo sviluppo urbanistico dell'area e limitando le opzioni future per un utilizzo più efficace e pianificato del territorio.

Procedendo con l'opzione di mantenere la proprietà in capo al Comune eseguendo l'investimento con denaro pubblico porrebbe il rischio di ottenere svantaggi tra i quali si segnalano l'impegno economico e umano per la realizzazione del progetto e la gestione futura dell'*asset*.

### 3.8 Analisi "SWOT alternativa": Opportunità

- Tenuto conto che, con riferimento agli spazi necessari alle scuole elementari e all'asilo, si è passati da un'ipotesi di «campus scolastico» con esigenze di nuovi spazi per le scuole elementari alla chiusura dell'asilo, l'implementazione di una nuova strategia potrebbe mitigare il rischio di avere un'abbondanza di spazi.

La chiusura dell'asilo ha ridotto la domanda di nuovi spazi scolastici nel Comune, mitigando la necessità di realizzare un grande «campus scolastico». Questo potrebbe permettere al Municipio di rivedere la strategia di utilizzo del terreno e degli edifici, evitando il rischio di creare spazi in eccesso.

- Il Comune cederebbe il terreno con vincolo di edificazione su un progetto definitivo e scelto dal Municipio.

Il Comune avrebbe l'opportunità di cedere il terreno stabilendo vincoli di edificazione con l'obiettivo che il progetto finale rispetti le linee guida e gli obiettivi comunali, mantenendo un presidio sulla destinazione e sull'estetica dell'area, pur delegando i costi di costruzione a un terzo.

#### Considerazioni sui punti di opportunità

Le opportunità emerse nella "SWOT alternativa" evidenziano come la riduzione della domanda di nuovi spazi scolastici, a seguito della chiusura dell'asilo, potrebbe offrire al Municipio la possibilità di evitare la costruzione di strutture in eccesso. Tuttavia tale scenario rappresenta la situazione attuale ma non è possibile escludere che in futuro la situazione possa cambiare, in particolare per quanto attiene alla futura necessità di nuovi spazi comunali.

La cessione del terreno con vincoli di edificazione a una controparte privata potrebbe rappresentare un'opportunità per risolvere il problema del "buco" del Garavello. Il Comune potrebbe liberarsi dei costi di costruzione, mantenendo comunque il controllo sulla qualità

del progetto ma allo stesso tempo si troverebbe privato di un terreno estremamente strategico.

### 3.9 Analisi "SWOT alternativa": Minacce

- Rischio di perdita di credibilità del Municipio sul tema del rilascio di licenze con subordini (concetto di dare il buon esempio)

Nell'eventualità in cui si dovesse decidere di non proseguire con la costruzione del nuovo edificio, si pone il rischio di compromettere la credibilità del Municipio riguardo alla gestione e al rilascio delle licenze edilizie. Il Municipio dovrebbe fungere da esempio per i cittadini e i costruttori privati nel rispettare i piani approvati, le regolamentazioni e gli accordi presi in fase di rilascio delle licenze. Ritirarsi da un progetto già approvato potrebbe essere percepito come un segnale di incoerenza e mancanza di leadership.

- Rischio di perdita di ca. il 20% del credito previsto dal Cantone

La decisione di non proseguire con il progetto potrebbe comportare la perdita di finanziamenti già stanziati dal Cantone, equivalenti a circa il 20% del credito previsto, pari a circa CHF 2.6 mio. Questo precedente rischia di porre dei dubbi circa la credibilità del Comune e le possibilità di ottenere ulteriori futuri sussidi per il progetto di riqualifica del lungolago.

- Non calcolabile l'impatto con i vicini derivati dal «Cambio strategia»

Cambiare la strategia progettuale potrebbe avere conseguenze imprevedibili nei rapporti con i vicini e altri stakeholder. Le aspettative dei residenti e dei proprietari vicini potrebbero essere deluse, portando a possibili conflitti, ritardi e ulteriori negoziazioni. L'incertezza sulle nuove proposte potrebbe generare tensioni e ridurre il supporto della comunità.

- Nell'eventualità in cui si volesse modificare il progetto, occorre verosimilmente modificare il Piano Regolatore

Modificare il progetto esistente richiederebbe probabilmente una revisione del Piano Regolatore, un processo lungo e complesso che comporta ulteriori approvazioni e consultazioni. Questo potrebbe ritardare significativamente l'implementazione di qualsiasi nuova strategia e aumentare i costi amministrativi e burocratici.



- Ampliamento della zona edificabile (protetta) rappresenta una minaccia (Berna/Cantone) nell'ambito di quanto concordato in sede di rilascio di PR

Qualsiasi tentativo di ampliare la zona edificabile in un'area protetta potrebbe incontrare forte opposizione da parte delle autorità cantonali e federali, compromettendo gli accordi precedentemente stabiliti. Ciò potrebbe non solo ritardare il progetto ma anche compromettere le relazioni con gli enti regolatori, con possibili sanzioni o restrizioni future.

In tale contesto, la Commissione è stata informata che è attualmente in fase di analisi presso gli uffici della pianificazione cantonale la variante di PR per l'eliminazione degli ultimi posteggi sul lungolago.

Questa variante prevede la rinuncia all'edificazione del secondo autosilo (cd. "*Pilastrì*") ed è stata concordata e argomentata sulla base dello spostamento della Casa Comunale e degli uffici dell'amministrazione in prossimità dell'autosilo Garavello, che presenta capienza sufficiente. Venendo meno questo spostamento si correrebbe il forte rischio che la variante in corso venga a cadere, con conseguente mantenimento del Piano Regolatore attuale.

#### Considerazioni sui punti di minaccia

I punti di minaccia emersi nell'ambito della "*SWOT parziale*" evidenziano come il non proseguire con la costruzione della nuova Casa Comunale potrebbe esporre a rischi significativi come, a titolo di esempio, l'avvio di un nuovo iter burocratico nonostante ad oggi siano già stati regolati accordi sia di natura privata che pubblica (accordi con i vicini, licenza edilizia, credito cantonale ecc).

È dunque essenziale considerare attentamente questi fattori nel processo decisionale per minimizzare l'impatto negativo sul progetto e sulla comunità.

#### 3.10 Cambio di destinazione del comparto 972: parere legale

Il Municipio di Morcote ha richiesto un parere legale all'avvocato che ha seguito lo sviluppo del Progetto Garavello, Avv. Flavio Canonica, con l'obiettivo di ottenere specifiche indicazioni riguardo le implicazioni legali e pianificatorie di un eventuale cambio di destinazione del comparto 972, destinato alla costruzione della nuova Casa Comunale.



In particolare, il parere è stato sollecitato per fare chiarezza sugli scenari alternativi, quali la possibilità di costruire un edificio con una destinazione diversa o una soluzione di sistemazione a verde. L'intento del Municipio è quello di valutare attentamente tutte le conseguenze giuridiche, finanziarie e pianificatorie legate al progetto, che potrebbero verificarsi nell'eventualità in cui si decidesse di intraprendere una nuova strategia per lo sviluppo del Progetto Garavello, senza proseguire con la costruzione della nuova Casa Comunale.

Il parere legale fornito al Municipio di Morcote, è allegato al presente *Rapporto di Analisi* (Allegato 1 – Parere legale Avv. Canonica) ed evidenzia che, in base al piano regolatore attualmente in vigore (PR 2022), esiste un chiaro obbligo di procedere con la costruzione della nuova Casa Comunale sul comparto 972. Questo obbligo è strettamente legato alla necessità di rispettare la licenza edilizia rilasciata per l'autosilo Garavello, che prevedeva la realizzazione di un edificio in grado di integrarsi armoniosamente nel contesto urbano e mascherare la struttura dell'autosilo stesso.

Una soluzione alternativa, come la sistemazione a verde, sarebbe possibile solo previa modifica del piano regolatore, un processo complesso che richiederebbe l'approvazione delle autorità cantonali. Tale modifica potrebbe comportare tempi piuttosto lunghi, stimati in circa 7-8 anni per completare l'intero iter, includendo eventuali ricorsi e la revisione del piano da parte del Tribunale amministrativo.

Il parere sottolinea inoltre che il cambio di destinazione del comparto, ad esempio a uso residenziale, richiederebbe un'ulteriore modifica del piano regolatore e l'aggiornamento del Piano di Azione Comunale (PAC) per evitare un sovradimensionamento delle aree edificabili. Questo potrebbe comportare la necessità di ridurre altre zone edificabili del Comune per compensare l'aumento di volumi a scopo residenziale nel comparto 972.

Un aspetto rilevante emerso dal parere legale riguarda i potenziali rischi finanziari. Il mancato proseguimento del progetto di costruzione della Casa Comunale potrebbe comportare la perdita di una parte del sussidio cantonale già assegnato per il progetto dell'autosilo. Tale sussidio è condizionato al rispetto delle opere viarie connesse al progetto, inclusa la rimozione di posteggi lungo la strada cantonale per il miglioramento paesaggistico. Inoltre, esiste il rischio che i precedenti proprietari del terreno possano richiedere la retrocessione della proprietà qualora il terreno venisse destinato a un uso diverso da quello inizialmente previsto (Casa Comunale), con conseguenti oneri legali e ulteriori ritardi.

#### 4. Questionario / Documento di lavoro

Come anticipato, nell'ambito delle discussioni con la Commissione Ad Hoc, sono emerse due macro-tematiche riguardanti sostanzialmente 1) la necessità di definire una o più opzioni di utilizzo dell'attuale Casa Comunale di Morcote, nell'eventualità in cui gli organi preposti dovessero decidere di procedere con l'implementazione del Messaggio Municipale 1092 con conseguente costruzione del nuovo Municipio di Morcote e 2) la necessità di individuare delle alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale di Morcote, da implementare in tempi ragionevoli. È stato dunque condiviso con la Commissione Ad Hoc un documento di lavoro comprensivo dei seguenti due quesiti, i cui riscontri sono riepilogati nella pagine che seguono:

1. *Tenuto conto che ai fini del completamento del Progetto Garavello si rende necessario individuare una o più opzioni di utilizzo dell'attuale Municipio, quali sono le ipotesi di utilizzo che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti?*

*Quali sono i principali aspetti positivi e negativi dell'/e ipotesi sopra menzionata/e?*



2. *Nell'eventualità in cui non si dovesse procedere con la costruzione della Casa Comunale, quali sono le alternative che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti in tempi ragionevoli?*

*Quali sono i principali aspetti positivi e negativi dell'/e ipotesi sopra menzionata/e?*





#### 4.1 Riscontri al quesito 1 / dettaglio

**Tabella 1**

| Ipotesi di destinazione d'uso dell'attuale Municipio                                                                                                                               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1) Aule scolastiche per materie specifiche, eventuale riassetto del numero di allievi e quindi di sezioni, aule accessibili ad allievi/docenti disabili o temporaneamente disabili |                |
| 2) Uffici per sedi di associazioni di Morcote                                                                                                                                      |                |
| 3) Uffici per sedi di fondazioni culturali Svizzere                                                                                                                                |                |
| 4) Spazi aggregativi per giovani e/o anziani ludoteca, biblioteca, es. Filanda                                                                                                     |                |
| 5) Spazi per momenti aggregativi per anziani organizzati da un animatore                                                                                                           |                |
| 6) Mostre d'arte o museo                                                                                                                                                           |                |
| Punti positivi                                                                                                                                                                     | Punti negativi |
| 1) Maggiori possibilità di mantenere una sede scolastica. Valore aggiunto per famiglie                                                                                             | 1)             |
| 2) Attualmente sono i bar, avrebbero spazi di ritrovo privati con possibilità di tenere materiale privato.                                                                         | 2)             |
| 3) Aumento del valore culturale di Morcote, potrebbero iniziative a loro legate                                                                                                    | 3)             |
| 4) Attrattiva del comune periferico                                                                                                                                                | 4)             |
| 5) Si va incontro alle nuove necessità della popolazione che invecchia ed è più sola                                                                                               | 5)             |
| 6) Richiamo culturale                                                                                                                                                              | 6)             |

**Tabella 3**

| Ipotesi di destinazione d'uso dell'attuale Municipio                                                                                                                    |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Ristrutturazione per adattare le esigenze di confort odierno per la cancelleria Comunale                                                                              |                                                                                           |
| • Cessione di un diritto di superficie o affitto per collocazione opere di una Fondazione o Ente che avesse necessità di spazi espositivi e di archiviazione documenti. |                                                                                           |
| Punti positivi                                                                                                                                                          | Punti negativi                                                                            |
| Abbondanza di spazi, rappresentatività, necessità di intervenire comunque su una struttura comunale di oltre 40 anni                                                    | Trasloco o gestione coordinata delle attività della cancelleria durante i lavori          |
| Possibilità di incamerare risorse finanziarie e non investire in lavori di adattamento e ristrutturazione. A dipendenza dell'Ente o Fondazione prestigio per il Comune  | Trovare una Fondazione o Ente sufficientemente solido finanziariamente e di alta levatura |

**Tabella 2**

| Ipotesi di destinazione d'uso dell'attuale Municipio                                                                              |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| • 1 - Mantenimento dell'attuale destinazione, migliorandone le condizioni e accessibilità                                         |                                                                                    |
| • 2 - Spazio multifunzionale destinato alla popolazione (assenza a Morcote di spazi "coperti" per incontri, feste e associazioni) |                                                                                    |
| Punti positivi                                                                                                                    | Punti negativi                                                                     |
| 1 - Valorizzazione dello stabile                                                                                                  | 1 e 2 - Accessibilità                                                              |
| 2 - colmare attuale lacuna per spazi "coperti" per eventi o feste per cittadini                                                   | 1- Garantire continuità dei lavori durante le opere di ristrutturazione            |
|                                                                                                                                   | 2- Vicinanza con la strada, non ideale per accogliere feste o attività con bambini |

**Tabella 4**

| Ipotesi di destinazione d'uso dell'attuale Municipio                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| • Spazi versatili destinati all'uso come scuola dell'infanzia e scuola primaria, inclusi servizi di pre-scuola e dopo-scuola |  |
| • Creazione di spazi aggregativi per anziani e giovani                                                                       |  |
| • Spazio sala multiuso dedicato ad attività culturali e esposizioni.                                                         |  |



#### 4.2 Riscontri al quesito 1 / overview

Tenuto conto che ai fini del completamento del Progetto Garavato si rende necessario individuare una o più opzioni di utilizzo dell'attuale Municipio, quali sono le ipotesi di utilizzo che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti?

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aule scolastiche per materie specifiche, eventuale riassetto del numero di aule e quindi di sezioni, aule accessibili ad allievi/docenti disabili o temporaneamente disabili. |
| Uffici per sedi di associazioni di Morcote.                                                                                                                                   |
| Uffici per sedi di fondazioni culturali Svizzere.                                                                                                                             |
| Spazi aggregativi per giovani e/o anziani, ludoteca, biblioteca, ex Filanda.                                                                                                  |
| Spazi per momenti aggregativi per anziani organizzati da un animatore.                                                                                                        |
| Mostre d'arte o museo.                                                                                                                                                        |
| Ristrutturazione per adattare le esigenze di confort odierno per la cancelleria Comunale.                                                                                     |
| Cessione di un diritto di superficie o affitto per collocazione opere di una Fondazione o Ente che avesse necessità di spazi espositivi e di archiviazione documenti.         |
| Mantenimento dell'attuale destinazione, miglioramento le condizioni e accessibilità.                                                                                          |
| Spazio multifunzionale destinato alla popolazione (assenza a Morcote di spazi "coperti" per incontri, feste e associazioni).                                                  |
| Spazi versatili destinati all'uso come scuola dell'infanzia e scuola primaria. Includi servizi di pre-scuola e dopo-scuola.                                                   |
| Creazione di spazi aggregativi per anziani e giovani.                                                                                                                         |
| Spazio sala multisala dedicato ad attività culturali e esposizioni.                                                                                                           |

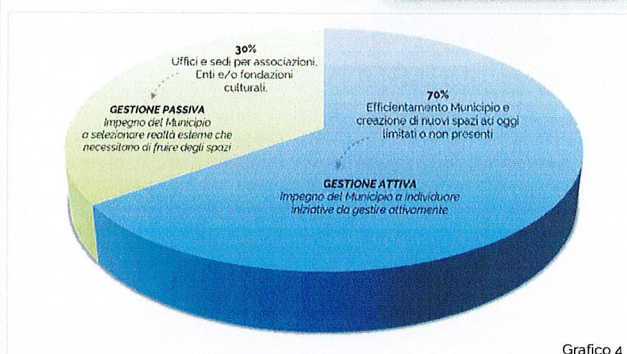


Grafico 4

Relativamente al primo quesito, il 30% ha espresso l'eventualità di concedere gli spazi della vecchia Casa Comunale a Enti esterni, come associazioni culturali, fondazioni e altre organizzazioni. Questa opzione implica una gestione passiva da parte del Municipio, che si limiterebbe a selezionare le realtà esterne interessate a utilizzare gli spazi disponibili. In questo scenario, il Municipio non si occuperebbe direttamente della gestione quotidiana degli spazi, ma si affiderebbe a terze parti per l'utilizzo e la manutenzione delle aree.

Il 70% dei partecipanti ha espresso l'eventualità di efficientare la vecchia Casa Comunale attraverso la creazione di spazi attualmente limitati o assenti. Questa opzione prevede una gestione attiva da parte del Municipio, che si impegnerebbe a individuare e gestire attivamente le iniziative.

#### 4.3 Riscontri al quesito 2 / dettaglio

Tabella 5

| Alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/>                                  | 1 Verde: muraglioni, scale, piantumazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <input type="radio"/>                                  | 2 Vendita a terzi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input type="radio"/>                                  | 3 Residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <input type="radio"/>                                  | 4 Ricettivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input type="radio"/>                                  | 5 "1 2 3 4"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Punti positivi                                         | Punti negativi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1 Investimento iniziale minore                         | 1 Investimento comunque importante senza nessuna utilità e contenuto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2 Nessun investimento, incasso                         | 2 Enormità di vincoli, invendibile, non si recupererebbero nemmeno i costi sostenuti, terreno troppo strategico per perderlo                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3 Rendita                                              | 3 Investimento iniziale identico, nessun contenuto pubblico, nessun beneficio alla collettività, investimento deficitario, concorrenza al privato                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 Rendita                                              | 4 Investimento iniziale identico, nessun contenuto pubblico ma di "esercizio pubblico", nessun beneficio alla collettività reale in quanto sarebbe di livello medio-basso come i B&B, investimento deficitario, rischio di fallimento, concorrenza al privato, costi di manutenzione e di gestione                                                                                           |
| 5 -                                                    | 5 Tempi di riprogettazione, incertezza dell'ottenimento dell'accordo con uffici cantonali e privati, rallentamento del progetto lungolago, ristrutturazione della casa comunale operativa più difficoltosa, non risolvono la rimozione dei posteggi zona scherrer, perdita di credibilità verso uffici cantonali ed elettori, incertezza nella riscossione dell'ultima tranche di sussidi... |

Tabella 7

| Alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/>                                  | • Nessuna edificazione e riempimento con area verde, alberi, giardini pensili,...               |
| <input type="radio"/>                                  | • Abitazioni destinate ad anziani ancora autosufficienti e potenziali sinergie con Casa Anziani |
| <input type="radio"/>                                  | • Conversione a spazi di coworking                                                              |
| Punti positivi                                         | Punti negativi                                                                                  |
| Risparmio                                              | Modifiche piano regolatore?                                                                     |
| Spazi destinati a tematiche più attuali                | Autorizzazioni?                                                                                 |
| Progetti spendibili vis à vis della popolazione        |                                                                                                 |

Tabella 6

| Alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale                                                                                                                             |                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/>                                                                                                                                                              | • Bilocali per giovani e anziani autosufficienti ai piani superiori e spazi commerciali al piano terra                         |
| Punti positivi                                                                                                                                                                     | Punti negativi                                                                                                                 |
| Volumentria e superfici idonee, introiti da affitti che possono in buona parte giustificare l'investimento. Colmare una necessità per giovani e anziani autosufficienti di Morcote | Adattare l'impostazione pianificatoria attuale e inoltrare un progetto di variante per cambio di destinazione e delle facciate |

Tabella 8

| Alternative alla costruzione della nuova Casa Comunale |                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/>                                  | • Nessuna alternativa, in quanto il "buco" del Garavello va riempito in un modo o nell'altro                                                                                          |
| <input type="radio"/>                                  | • Nessuna alternativa, in quanto non sono ipotizzabili idee di costruzione diverse (hotel? Vendita a privati? Appartamenti?)                                                          |
| Punti positivi                                         | Punti negativi                                                                                                                                                                        |
|                                                        | "Spada di Damocle" dei vicini che avevano fatto opposizione. Nel caso di scelte diverse farebbero un'ulteriore opposizione con oneri finanziari a carico del comune molto più pesanti |



#### 4.4 Riscontri al quesito 2 / overview

*Nell'eventualità in cui non si dovesse procedere con la costruzione della Casa Comunale, quali sono le alternative che si ritengono più idonee e/o meritevoli di approfondimenti in tempi ragionevoli?*

|                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verde: muraglioni, scale, piantumazioni                                                                                    |
| Vendita a terzi                                                                                                            |
| Residenziale                                                                                                               |
| Ricettivo                                                                                                                  |
| 1,2,3,4                                                                                                                    |
| Bilocati per giovani e anziani autosufficienti ai piani superiori e spazi commerciali al piano terra                       |
| Nessuna edificazione e riempimento con area verde, alberi, giardini pensili                                                |
| Abitazioni destinate ad anziani ancora autosufficienti e potenziali sinergie con Casa Anziani                              |
| Conversione a spazi di coworking                                                                                           |
| Nessuna alternativa, in quanto il "buco" del Garavello va riempito in un modo o nell'altro                                 |
| Nessuna alternativa, in quanto non sono ipotizzabili idee di costruzione diverse (hotel? Vendita a privati? Appartamenti?) |

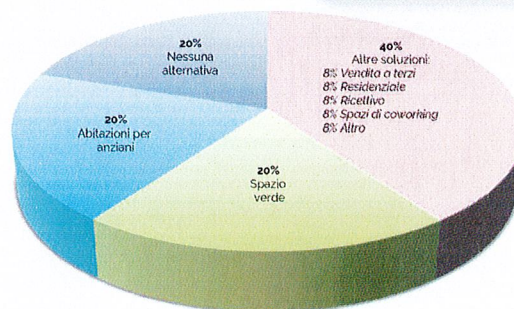


Grafico 5

Relativamente al secondo quesito, non è emersa una chiara alternativa alla costruzione della nuova Casa Comunale. Tuttavia, le ipotesi che hanno trovato più riscontri (20%) si riferiscono alla costruzione di uno spazio verde o di abitazioni per anziani, i cui aspetti progettuali e di costi sono da definire. Il 20% dei riscontri ha altresì evidenziato la mancanza di valide alternative.

Il restante 40% si è espresso in termini di altre soluzioni, da definire e approfondire sia in termini progettuali che di analisi dei costi e si riferiscono alla vendita a terzi dello spazio (8%), costruzione di un complesso residenziale (8%), di uno spazio ricettivo (8%), di coworking (8%) o altre soluzioni non definite (8%).



## 5. Conclusioni

Il Progetto Garavello rappresenta un'importante iniziativa per il comune di Morcote, con l'obiettivo di migliorare l'infrastruttura e i servizi offerti alla comunità.

L'analisi SWOT ha messo in luce numerosi punti di forza, opportunità, così come alcune debolezze e minacce che devono essere attentamente considerati per garantire il successo del progetto.

Tra i punti di forza emersi, il progetto offre una soluzione estetica per coprire un'area ad oggi non edificata, migliorando così l'aspetto visivo dell'area urbana e aumentando l'attrattività della zona. La creazione di nuovi spazi pubblici e strutture destinate a eventi culturali, sociali o sportivi favorisce l'interazione sociale e migliora la qualità della vita dei residenti. Si tenga a tal proposito presente che la creazione di nuovi spazi nella nuova Casa Comunale agevolerebbe la creazione di spazi dedicati alle strutture educative, che ospitano sezioni scolastiche e aule didattiche, esigenza che, considerati i recenti accordi in ambito educativo-formativo, il Comune di Morcote è oggi chiamato a garantire.

In aggiunta, nel corso delle discussioni, si sono inoltre approfondite anche altre controparti potenzialmente "*target*", tra le quali Enti, Fondazioni, Associazioni comunali o cantonali che dovranno/potranno essere coinvolte al fine di creare una sorta di "*polo culturale*" che dia ulteriore prestigio, valore aggiunto e indotto a Morcote.

Tra le varie opportunità considerate, si è inoltre discussa la possibilità di concedere degli spazi per mostre temporanee o permanenti, aule per workshop o meeting esterni o un centro diurno per anziani quale punto di ritrovo e di socializzazione.

Emerge la necessità di effettuare un'approfondita analisi dei costi stimati che sono cresciuti rispetto ai primi preventivi; ciò per garantire un'attenta pianificazione del progetto e un'attenzione ai costi.

La licenza edilizia già approvata e gli accordi con i vicini, già regolati, riducono i ritardi burocratici e le possibili controversie. Infine, la costruzione della nuova Casa Comunale permette di includere nuovi spazi polifunzionali, migliorando la funzionalità e l'efficienza dell'edificio e fornendo ambienti adeguati per l'accoglienza dei cittadini.

Tuttavia, l'analisi ha evidenziato anche alcune debolezze significative. I costi stimati inizialmente potrebbero aumentare a causa di vari fattori, come l'aumento dei prezzi dei

materiali da costruzione, le spese impreviste durante i lavori o le modifiche al progetto. Si ribadisce in tal senso la cruciale necessità di procedere con un'attenta analisi in merito.

A tal proposito, nell'ottica di garantire e ottimizzare la sostenibilità finanziaria del Progetto Garavello, considerato l'incremento dei costi rispetto al preventivo iniziale, è auspicabile che il Municipio predisponga, nell'ambito della fase di appalto della Direzione Lavori, una rianalisi del progetto e dei suoi dettagli, al fine di individuare alternative meno costose che garantiscano l'efficacia economica del progetto.

Tale analisi dovrebbe mirare a identificare aree di ottimizzazione, con l'obiettivo di ridurre i costi di costruzione del 15% - 20%, senza compromettere la qualità del progetto. A tal fine, si potrebbero valutare soluzioni architettoniche più semplici e meno onerose, pur mantenendo un livello qualitativo adeguato. In quest'ottica, potrebbero essere necessarie alcune rinunce, sempre con la condizione di non causare ritardi rilevanti nella realizzazione dell'opera.

In quest'ottica, è importante che il Municipio informi regolarmente la Commissione della Gestione e la Commissione Edilizia e Opere Pubbliche sull'avanzamento e sullo stato dei lavori, aggiornando le predette commissioni sulla situazione finanziaria.

Un ulteriore aspetto da approfondire riguarda la necessità di definire una chiara strategia su come utilizzare l'attuale Municipio una volta che l'amministrazione si trasferirà nella nuova sede, il che potrebbe portare a un utilizzo inefficiente dello spazio e a potenziali sprechi di risorse.

La decisione di costruire un nuovo edificio comunale potrebbe sembrare controintuitiva in un periodo in cui molte amministrazioni stanno cercando di aggregarsi e centralizzare i servizi per ridurre i costi e aumentare l'efficienza, sollevando dubbi sulla necessità e sull'opportunità del progetto.

Con la crescente digitalizzazione dei servizi pubblici, la necessità di sportelli fisici potrebbe diminuire nel prossimo futuro, rendendo il nuovo edificio meno rilevante.

Le opportunità emerse dall'analisi SWOT sottolineano il potenziale positivo del Progetto Garavello: la costruzione della nuova Casa Comunale offrirà un ambiente più pratico e accessibile per i cittadini, con una migliore organizzazione degli spazi, maggiore facilità di accesso per tutti gli utenti, inclusi quelli con disabilità, e un livello di sicurezza più elevato.

Il nuovo edificio potrebbe ospitare uffici per enti terzi, come la Polizia Ceresio Sud, creando sinergie e favorendo la collaborazione tra diverse istituzioni.



I nuovi spazi della Casa Comunale saranno progettati per essere flessibili e riconvertibili, permettendo di adattarli a diverse esigenze amministrative nel tempo. Questo aspetto è decisamente importante nell'ottica di mitigazione dei rischi che potrebbero palesarsi in caso di aggregazione con altri Comuni.

Infatti, nell'eventualità in cui fosse stabilito il trasferimento della Casa Comunale in un altro Comune, la flessibilità di riconversione degli spazi pensata nell'ambito del Progetto Garavello consentirebbe al Municipio di Morcote di generare da subito dei redditi, ad esempio locando gli spazi riconvertiti ad uso uffici.

Il progetto rappresenta un importante passo avanti nel miglioramento dell'estetica e della fruibilità del paese di Morcote. Migliorare l'aspetto visivo e l'accessibilità implementando il Progetto Garavello può inoltre rappresentare la prima tappa di sviluppo del progetto Lungolago.

La riqualifica del lungolago rappresenta infatti la maggior priorità per Morcote, data la sua importanza dal punto di vista turistico, sociale e ambientale. Il Progetto Garavello, con la costruzione della nuova Casa Comunale, funge da primo tassello essenziale per avviare questa riqualificazione, garantendo coerenza tra i due progetti e permettendo un miglioramento complessivo dell'immagine e della funzionalità del territorio.

Parallelamente alla costruzione della nuova Casa Comunale è dunque importante che il Municipio proceda con urgenza all'aggiornamento del progetto di riqualifica del lungolago. Questo permetterà di completare il percorso di valorizzazione territoriale e rispondere alle aspettative della cittadinanza.

A tal proposito si evidenzia come ad oggi l'ultimo piano finanziario aggiornato dal Revisore del Municipio di Morcote evidenzia come siano già state inserite le cifre attualizzate concernenti l'investimento previsto per la costruzione della nuova Casa Comunale e per la riqualifica del lungolago.

Queste cifre dovranno tuttavia essere oggetto di un'attenta analisi per verificarne la consonanza con gli obiettivi e la sostanza di un progetto di riqualifica del lungolago, a cui è riconosciuto un ruolo strategico fondamentale per lo sviluppo di Morcote e su cui si concentrano le attese della popolazione.

Tra le minacce, il rischio di una percezione negativa della popolazione locale riguardo alla costruzione della nuova Casa Comunale rappresenta una significativa sfida. Gli abitanti di Morcote potrebbero essere preoccupati per l'impatto visivo e ambientale del nuovo



edificio, l'uso delle risorse comunali per la sua costruzione e i possibili disagi durante i lavori. Inoltre, potrebbero esistere sentimenti di attaccamento storico e culturale verso l'attuale sede municipale, rendendo difficile l'accettazione del cambiamento.

Per mitigare questa minaccia, è fondamentale coinvolgere attivamente la comunità, promuovendo una comunicazione aperta sui benefici della nuova Casa Comunale e considerando le preoccupazioni degli abitanti nelle fasi di progettazione e implementazione.

L'adozione di una strategia differente, analizzata per il tramite dell'"Analisi SWOT alternativa", sebbene presenti alcuni vantaggi in termini di potenziale riduzione dei costi e di tutela del prestigio legato al mantenimento della sede del Municipio nell'attuale Casa Comunale, presenta anche rischi e criticità significative.

Evidentemente, concentrandosi esclusivamente sulla ristrutturazione dell'attuale sede della Casa Comunale, si potrebbe forse ridurre i costi previsti in capo all'amministrazione, preservando al contempo il valore storico e culturale della sede della Casa Comunale.

Tuttavia, questo approccio rischia di trascurare la necessità di pianificare un futuro sviluppo urbanistico più ampio, limitando la capacità del Comune di rispondere adeguatamente alle esigenze della comunità a lungo termine.

Tale strategia alternativa comporta anche delle debolezze che meritano importanti approfondimenti. La riprogettazione necessaria per coprire il "buco Garavello" potrebbe infatti richiedere tempi lunghi, con il rischio di ritardi e costi aggiuntivi. La cessione del terreno a una controparte privata potrebbe privare il Comune di un asset strategico, limitando la flessibilità nelle decisioni future.

Vi è inoltre il rischio che la soluzione alternativa approfondita nell'ambito delle sedute della Commissione Ad Hoc non rappresenti un'opportunità appetibile – in termini di rendimento – per un potenziale investitore di tipo speculativo.

La Commissione, con riferimento alla gestione in seno al Comune di un progetto alternativo ha evidenziato come tale scenario presenti rischi assimilabili allo scenario principale, con in aggiunta l'onere finanziario e umano per l'edificazione e futura gestione dell'immobile, senza per contro intravedere un particolare impatto positivo per il Comune.

Le minacce legate all'abbandono del Progetto Garavello sono particolarmente rilevanti. Non proseguire con la costruzione della nuova Casa comunale potrebbe compromettere la credibilità del Comune in termini di rilascio delle licenze e accordi già approvati, con il

rischio di perdere circa il 20% del credito previsto dal Cantone, con il rischio di pregiudicare ulteriori richieste per la sistemazione del lungolago. Inoltre, la necessità di una modifica del Piano Regolatore per adeguare il progetto alternativo potrebbe allungare ulteriormente i tempi e complicare l'iter burocratico, portando a potenziali tensioni con i vicini e stakeholder.

Esiste inoltre una significativa incertezza riguardo alla possibilità di ottenere gli accordi necessari con gli uffici cantonali e con i privati coinvolti. Questa incertezza può derivare da vari fattori, tra cui la necessità di conformarsi a nuove normative, la negoziazione di nuovi termini di collaborazione e l'ottenimento di approvazioni e permessi aggiuntivi.

Senza un accordo chiaro e tempestivo con tutte le parti coinvolte, il progetto potrebbe incontrare ostacoli significativi, aumentando il rischio di ulteriori ritardi e costi aggiuntivi. Questi ritardi si ripercuoterebbero direttamente sul tanto atteso inizio di riqualifica del lungolago del nucleo storico; progetto strettamente legato e subordinato allo sviluppo dello stabile Garavello.

Il piano regolatore "*Morcote 2000*" attualmente in vigore, prevede l'eliminazione di tutti i posteggi a lago grazie all'edificazione di due autosili ai due estremi del nucleo. Osservando la capacità residua del primo autosilo già edificato, quello in Garavello, si sarebbe deciso (2021) di non costruire il secondo autosilo.

Per evitare la costruzione di un secondo autosilo nella zona Pilastri, pur mantenendo l'obiettivo concordato con il Cantone di eliminare gli ultimi posteggi a lago – condizione necessaria per avviare la riqualifica del lungolago e incassare il saldo di 2.6 milioni da parte del Cantone – è stata presentata una variante di Piano Regolatore (iter 2021). Questa variante prevede lo spostamento dell'amministrazione comunale, che richiede un elevato numero di posteggi, nel nuovo edificio da realizzare a schermatura dell'autosilo Garavello.

Attualmente è in pubblicazione la variante che ha già ricevuto preavviso favorevole da parte dei preposti uffici cantonali con conferma del raggiungimento degli obiettivi e del nullaosta al versamento del saldo pattuito. L'eliminazione degli ultimi posteggi a lago è un passo imprescindibile per poter iniziare la riqualifica del lungolago. Il mancato spostamento dell'amministrazione significherebbe l'abbandono di questa variante di Piano regolatore, cosa che implicherebbe il mantenimento del progetto di edificazione di un secondo autosilo, opera assai onerosa e paesaggisticamente impattante. Ogni cambio di rotta pianificatoria comporterebbe inoltre un allungamento dei tempi di riprogettazione e quindi uno slittamento dell'inizio della riqualifica del lungolago.



In conclusione, sebbene la strategia alternativa presenti alcuni benefici, i rischi e le incertezze ad essa legati, soprattutto in termini di tempi, impatti sulla pianificazione territoriale e la perdita di un terreno estremamente strategico per Morcote, suggeriscono che proseguire con il Progetto Garavello rappresenti probabilmente la strategia più idonea. Il Progetto Garavello presenta una significativa opportunità per migliorare l'infrastruttura e i servizi comunali di Morcote.

Tuttavia, per massimizzare i benefici e minimizzare i rischi, è essenziale una gestione attenta e proattiva nella fase progettuale prevedendo, come punto di partenza, un'attenta analisi dei costi e una chiara definizione circa la destinazione d'uso della vecchia Casa Comunale.

Capitalizzando sui punti di forza, mitigando le debolezze, sfruttando le opportunità e affrontando le minacce in modo strategico, il Comune di Morcote può assicurare che il progetto soddisfi le aspettative della comunità, che contribuisca allo sviluppo urbano sostenibile, mantenendo allo stesso tempo la fiducia e il supporto della popolazione.

L'impegno nel coinvolgere attivamente la comunità e promuovere la comunicazione sarà fondamentale per il successo del progetto, garantendo un futuro prospero e ben pianificato per Morcote.



### **Conclusioni in sintesi della Commissione**

In estrema sintesi, premesso quanto sopra e in considerazione degli elementi sorti nel corso dell'ultima seduta, la Commissione raccomanda la costruzione della nuova casa comunale, che deve essere vista come primo tassello della riqualifica del lungo lago.

Questa raccomandazione è però vincolata al fatto che l'elevato costo dell'opera deve essere subordinato all'impegno del Municipio e del Consiglio comunale di cercare in fase di progettazione definitiva, di trovare delle varianti che permettano una riduzione dei costi del 15%-20%, senza compromettere la qualità e la funzionalità del progetto e, ancora più importante, non deve in alcun modo pregiudicare o limitare la vera priorità del Comune, che resta la riqualifica del lungolago con un progetto che valorizzi degnamente il paese definito la *Perla del Ceresio*.

Proprio in virtù della già ricordata correlazione tra i due progetti, occorre che, contestualmente alla definizione dell'ultimo tassello riguardante la Casa Comunale, siano chiari gli obiettivi che si propone la riqualifica del lungolago.

Si chiede al Municipio di rielaborare il piano finanziario e relativa analisi di sostenibilità con una nuova allocazione di risorse ritenute adeguate alla realizzazione del progetto completo. Il risultato dovrà assicurare sulla capacità di realizzazione di entrambe le opere da parte del Comune senza pregiudicarne la solidità finanziaria a medio - lungo termine.

## 6. Appendice

- Dati di supporto e statistiche: Grafici
  - Grafico 1: Fasi di lavoro.
  - Grafico 2: Analisi SWOT.
  - Grafico 3: Analisi "SWOT parziale".
  - Grafico 4: Questionario / riscontri al quesito 1 (overview).
  - Grafico 5: Questionario / riscontri al quesito 2 (overview).
  
- Dati di supporto e statistiche: Tabelle
  - Tabella 1: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 1 (singolo).
  - Tabella 2: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 1 (singolo).
  - Tabella 3: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 1 (singolo).
  - Tabella 4: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 1 (singolo).
  - Tabella 5: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 2 (singolo).
  - Tabella 6: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 2 (singolo).
  - Tabella 7: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 2 (singolo).
  - Tabella 8: Questionario / riscontro di dettaglio al quesito 2 (singolo).
  
- Fonti documentali
  - Municipio di Morcote: Messaggio Municipale 1092 dell'8 febbraio 2024.
  
- Allegati
  1. Parere legale Avv Canonica (Domande/Risposte) del 25 settembre 2024.

## **Disclaimer**

Il presente rapporto di analisi SWOT è stato redatto con cura e diligenza, basandosi su dati e informazioni ritenuti accurati e affidabili alla data di pubblicazione, forniti dal Municipio di Morcote e dai componenti della Commissione Ad Hoc. Capifid SA non garantisce l'accuratezza, la completezza o l'aggiornamento delle informazioni fornite e declina espressamente ogni responsabilità per eventuali errori o omissioni.

Le opinioni, le analisi e le conclusioni contenute in questo documento sono basate su giudizi soggettivi e su ipotesi che potrebbero cambiare con il tempo o in base a nuove informazioni. Capifid SA non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite, danni o conseguenze derivanti dall'uso o dall'affidamento delle informazioni contenute in questo rapporto.

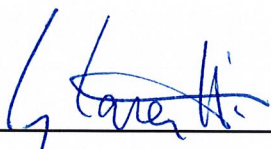
Capifid SA non sarà responsabile per eventuali decisioni o azioni intraprese sulla base delle informazioni contenute in questo documento, né per eventuali danni diretti, indiretti, speciali o consequenziali derivanti dall'uso di questo rapporto.



Progetto Garavello: Rapporto di Analisi del 17 marzo 2025

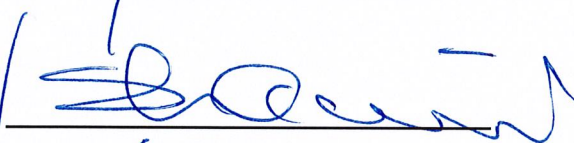
Commissione municipale edificio Garavello

Giacomo Caratti



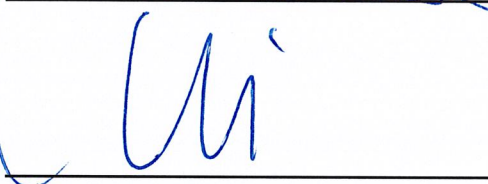
---

Sandro Leoncini



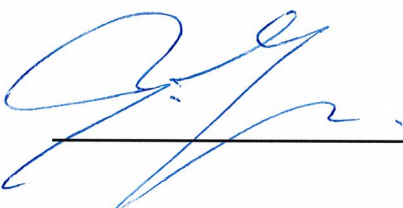
---

Ercole Levi



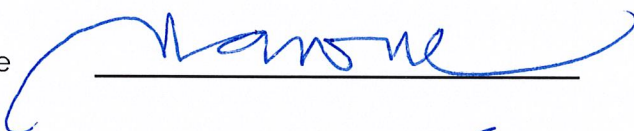
---

Roberto Marcon



---

Nicola Navone



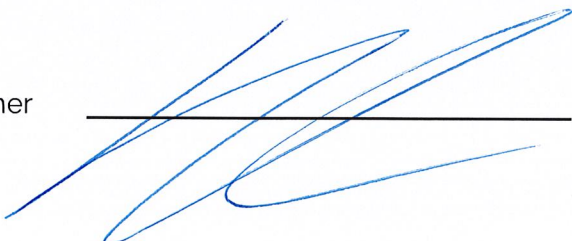
---

Christian Vassalli



---

Giovanni Zürcher



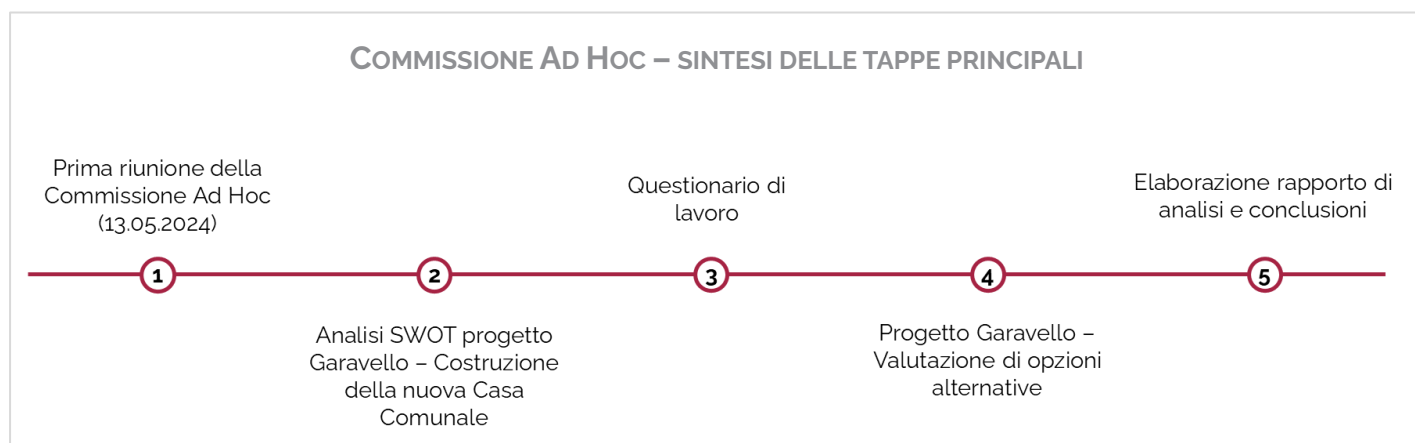
---

**Rapporto di  
analisi (sintesi)  
della  
Commissione  
ad hoc**

## Progetto Garavello

*Commissione Ad Hoc – Sintesi delle tappe principali*

17.03.2025



### **1. Prima riunione della commissione:**

Data: 13 maggio 2024

Obiettivo: Formazione del gruppo di lavoro (Commissione ad hoc) costituita al fine di svolgere un'attività di analisi e ad elaborare un rapporto sui punti di forza e sui punti deboli del Progetto, che sia altresì finalizzato ad evidenziare le opportunità e le potenziali minacce che potrebbero derivare dall'esecuzione dello stesso, fornendo un contesto di analisi che tenga conto dell'attuale situazione e degli sviluppi futuri del Lodevole Municipio di Morcote.

### **2. Analisi SWOT progetto Garavello – Costruzione della nuova Casa Comunale**

Il gruppo di lavoro ha avviato un'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) per valutare punti i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce riguardanti la costruzione della nuova casa comunale e dunque l'implementazione del progetto Garavello.

### **3. Questionario di lavoro**

Il gruppo di lavoro è stato chiamato a compilare un questionario avente l'obiettivo di raccogliere opinioni e punti di vista sui vari aspetti legati al progetto Garavello ed agli impatti futuri sulla Casa Comunale esistente.



Il questionario era strutturato per esplorare due temi principali.

- Il primo aveva l'obiettivo di stimolare riflessioni e proposte concrete su come l'attuale sede municipale di Morcote potrebbe essere riutilizzata, qualora venisse realizzata la nuova casa comunale. L'intento era di raccogliere idee che non solo valorizzassero l'edificio esistente, ma che potessero anche contribuire a migliorare l'offerta di servizi alla comunità. La creazione di nuovi spazi nella nuova Casa Comunale favorirebbe infatti la possibilità, per l'attuale Casa Comunale, di includere spazi dedicati alle strutture educative, prevedendo ad esempio la possibilità di ospitare sezioni scolastiche o aule didattiche o di esplorare opportunità correlate ad altre controparti quali Enti, Fondazioni, Associazioni comunali o cantonali. Tra le varie possibilità approfondite, si è inoltre discussa la possibilità di concedere degli spazi per mostre temporanee o permanenti, aule per workshop o meeting esterni o un centro diurno per anziani quale punto di ritrovo e di socializzazione.  
Sarà pertanto molto importante stabilire una strategia ben definita su come impiegare l'attuale Municipio una volta che l'amministrazione si sarà spostata nella nuova sede.
- Il secondo tema ha affrontato una possibilità alternativa, ovvero l'eventualità che non si proceda con la costruzione della nuova Casa Comunale. A tal proposito, è stato chiesto ai partecipanti di esprimere le loro opinioni su quali alternative ritengano più idonee o meritevoli di ulteriori approfondimenti. In particolare, si è cercato di stimolare una riflessione su quali opzioni potrebbero essere perseguite in tempi ragionevoli, nel caso in cui si decidesse di non portare avanti il progetto di costruzione della nuova sede.

#### **4. Valutazione di opzioni alternative**

Il gruppo di lavoro ha esplorato l'eventualità di implementare il progetto Garavello senza procedere con la costruzione della nuova casa comunale.

Anche queste opzioni alternative sono state dettagliate in una matrice SWOT, che ha messo in evidenza le difficoltà e le incertezze nel caso si abbandoni il progetto di costruzione.

Con riferimento alla valutazione di opzioni alternative, la Commissione Ad Hoc ha inoltre analizzato un parere legale, richiesto dal Municipio di Morcote all'avvocato che ha seguito lo sviluppo del Progetto Garavello, Avv. Flavio Canonica, avente l'obiettivo di ottenere specifiche indicazioni riguardo le implicazioni legali e pianificatorie di un eventuale cambio di destinazione del comparto 972, destinato alla costruzione della nuova Casa Comunale.

#### **5. Elaborazione rapporto di analisi e Conclusioni**

Alla conclusione dei lavori, è stato redatto un rapporto finale di analisi, in cui vengono dettagliate le opzioni esplorate e le relative conclusioni, che sono riportate nelle pagine che seguono.

## Conclusioni del Rapporto di Analisi del 17.03.2025

Il Progetto Garavello rappresenta un'importante iniziativa per il comune di Morcote, con l'obiettivo di migliorare l'infrastruttura e i servizi offerti alla comunità.

L'analisi SWOT ha messo in luce numerosi punti di forza, opportunità, così come alcune debolezze e minacce che devono essere attentamente considerati per garantire il successo del progetto.

Tra i punti di forza emersi, il progetto offre una soluzione estetica per coprire un'area ad oggi non edificata, migliorando così l'aspetto visivo dell'area urbana e aumentando l'attrattività della zona. La creazione di nuovi spazi pubblici e strutture destinate a eventi culturali, sociali o sportivi favorisce l'interazione sociale e migliora la qualità della vita dei residenti. Si tenga a tal proposito presente che la creazione di nuovi spazi nella nuova Casa Comunale agevolerebbe la creazione di spazi dedicati alle strutture educative, che ospitano sezioni scolastiche e aule didattiche, esigenza che, considerati i recenti accordi in ambito educativo-formativo, il Comune di Morcote è oggi chiamato a garantire.

In aggiunta, nel corso delle discussioni, si sono inoltre approfondite anche altre controparti potenzialmente "*target*", tra le quali Enti, Fondazioni, Associazioni comunali o cantonali che dovranno/potranno essere coinvolte al fine di creare una sorta di "*polo culturale*" che dia ulteriore prestigio, valore aggiunto e indotto a Morcote.

Tra le varie opportunità considerate, si è inoltre discussa la possibilità di concedere degli spazi per mostre temporanee o permanenti, aule per workshop o meeting esterni o un centro diurno per anziani quale punto di ritrovo e di socializzazione.

Emerge la necessità di effettuare un'approfondita analisi dei costi stimati che sono cresciuti rispetto ai primi preventivi; ciò per garantire un'attenta pianificazione del progetto e un'attenzione ai costi.

La licenza edilizia già approvata e gli accordi con i vicini, già regolati, riducono i ritardi burocratici e le possibili controversie. Infine, la costruzione della nuova Casa Comunale permette di includere nuovi spazi polifunzionali, migliorando la funzionalità e l'efficienza dell'edificio e fornendo ambienti adeguati per l'accoglienza dei cittadini.

Tuttavia, l'analisi ha evidenziato anche alcune debolezze significative. I costi stimati inizialmente potrebbero aumentare a causa di vari fattori, come l'aumento dei prezzi dei



materiali da costruzione, le spese impreviste durante i lavori o le modifiche al progetto. Si ribadisce in tal senso la cruciale necessità di procedere con un'attenta analisi in merito.

A tal proposito, nell'ottica di garantire e ottimizzare la sostenibilità finanziaria del Progetto Garavello, considerato l'incremento dei costi rispetto al preventivo iniziale, è auspicabile che il Municipio predisponga, nell'ambito della fase di appalto della Direzione Lavori, una rianalisi del progetto e dei suoi dettagli, al fine di individuare alternative meno costose che garantiscano l'efficacia economica del progetto.

Tale analisi dovrebbe mirare a identificare aree di ottimizzazione, con l'obiettivo di ridurre i costi di costruzione del 15% - 20%, senza compromettere la qualità del progetto. A tal fine, si potrebbero valutare soluzioni architettoniche più semplici e meno onerose, pur mantenendo un livello qualitativo adeguato. In quest'ottica, potrebbero essere necessarie alcune rinunce, sempre con la condizione di non causare ritardi rilevanti nella realizzazione dell'opera.

In quest'ottica, è importante che il Municipio informi regolarmente la Commissione della Gestione e la Commissione Edilizia e Opere Pubbliche sull'avanzamento e sullo stato dei lavori, aggiornando le predette commissioni sulla situazione finanziaria.

Un ulteriore aspetto da approfondire riguarda la necessità di definire una chiara strategia su come utilizzare l'attuale Municipio una volta che l'amministrazione si trasferirà nella nuova sede, il che potrebbe portare a un utilizzo inefficiente dello spazio e a potenziali sprechi di risorse.

La decisione di costruire un nuovo edificio comunale potrebbe sembrare controintuitiva in un periodo in cui molte amministrazioni stanno cercando di aggregarsi e centralizzare i servizi per ridurre i costi e aumentare l'efficienza, sollevando dubbi sulla necessità e sull'opportunità del progetto.

Con la crescente digitalizzazione dei servizi pubblici, la necessità di sportelli fisici potrebbe diminuire nel prossimo futuro, rendendo il nuovo edificio meno rilevante.

Le opportunità emerse dall'analisi SWOT sottolineano il potenziale positivo del Progetto Garavello: la costruzione della nuova Casa Comunale offrirà un ambiente più pratico e accessibile per i cittadini, con una migliore organizzazione degli spazi, maggiore facilità di accesso per tutti gli utenti, inclusi quelli con disabilità, e un livello di sicurezza più elevato.

Il nuovo edificio potrebbe ospitare uffici per enti terzi, come la Polizia Ceresio Sud, creando sinergie e favorendo la collaborazione tra diverse istituzioni.

I nuovi spazi della Casa Comunale saranno progettati per essere flessibili e riconvertibili, permettendo di adattarli a diverse esigenze amministrative nel tempo. Questo aspetto è decisamente importante nell'ottica di mitigazione dei rischi che potrebbero palesarsi in caso di aggregazione con altri Comuni.

Infatti, nell'eventualità in cui fosse stabilito il trasferimento della Casa Comunale in un altro Comune, la flessibilità di riconversione degli spazi pensata nell'ambito del Progetto Garavello consentirebbe al Municipio di Morcote di generare da subito dei redditi, ad esempio locando gli spazi riconvertiti ad uso uffici.

Il progetto rappresenta un importante passo avanti nel miglioramento dell'estetica e della fruibilità del paese di Morcote. Migliorare l'aspetto visivo e l'accessibilità implementando il Progetto Garavello può inoltre rappresentare la prima tappa di sviluppo del progetto Lungolago.

La riqualifica del lungolago rappresenta infatti la maggior priorità per Morcote, data la sua importanza dal punto di vista turistico, sociale e ambientale. Il Progetto Garavello, con la costruzione della nuova Casa Comunale, funge da primo tassello essenziale per avviare questa riqualificazione, garantendo coerenza tra i due progetti e permettendo un miglioramento complessivo dell'immagine e della funzionalità del territorio.

Parallelamente alla costruzione della nuova Casa Comunale è dunque importante che il Municipio proceda con urgenza all'aggiornamento del progetto di riqualifica del lungolago. Questo permetterà di completare il percorso di valorizzazione territoriale e rispondere alle aspettative della cittadinanza.

A tal proposito si evidenzia come ad oggi l'ultimo piano finanziario aggiornato dal Revisore del Municipio di Morcote evidenzia come siano già state inserite le cifre attualizzate concernenti l'investimento previsto per la costruzione della nuova Casa Comunale e per la riqualifica del lungolago.

Queste cifre dovranno tuttavia essere oggetto di un'attenta analisi per verificarne la consonanza con gli obiettivi e la sostanza di un progetto di riqualifica del lungolago, a cui è riconosciuto un ruolo strategico fondamentale per lo sviluppo di Morcote e su cui si concentrano le attese della popolazione.

Tra le minacce, il rischio di una percezione negativa della popolazione locale riguardo alla costruzione della nuova Casa Comunale rappresenta una significativa sfida. Gli abitanti di Morcote potrebbero essere preoccupati per l'impatto visivo e ambientale del nuovo

edificio, l'uso delle risorse comunali per la sua costruzione e i possibili disagi durante i lavori. Inoltre, potrebbero esistere sentimenti di attaccamento storico e culturale verso l'attuale sede municipale, rendendo difficile l'accettazione del cambiamento.

Per mitigare questa minaccia, è fondamentale coinvolgere attivamente la comunità, promuovendo una comunicazione aperta sui benefici della nuova Casa Comunale e considerando le preoccupazioni degli abitanti nelle fasi di progettazione e implementazione.

L'adozione di una strategia differente, analizzata per il tramite dell'"Analisi SWOT alternativa", sebbene presenti alcuni vantaggi in termini di potenziale riduzione dei costi e di tutela del prestigio legato al mantenimento della sede del Municipio nell'attuale Casa Comunale, presenta anche rischi e criticità significative.

Evidentemente, concentrandosi esclusivamente sulla ristrutturazione dell'attuale sede della Casa Comunale, si potrebbe forse ridurre i costi previsti in capo all'amministrazione, preservando al contempo il valore storico e culturale della sede della Casa Comunale.

Tuttavia, questo approccio rischia di trascurare la necessità di pianificare un futuro sviluppo urbanistico più ampio, limitando la capacità del Comune di rispondere adeguatamente alle esigenze della comunità a lungo termine.

Tale strategia alternativa comporta anche delle debolezze che meritano importanti approfondimenti. La riprogettazione necessaria per coprire il "buco Garavello" potrebbe infatti richiedere tempi lunghi, con il rischio di ritardi e costi aggiuntivi. La cessione del terreno a una controparte privata potrebbe privare il Comune di un asset strategico, limitando la flessibilità nelle decisioni future.

Vi è inoltre il rischio che la soluzione alternativa approfondita nell'ambito delle sedute della Commissione Ad Hoc non rappresenti un'opportunità appetibile – in termini di rendimento – per un potenziale investitore di tipo speculativo.

La Commissione, con riferimento alla gestione in seno al Comune di un progetto alternativo ha evidenziato come tale scenario presenti rischi assimilabili allo scenario principale, con in aggiunta l'onere finanziario e umano per l'edificazione e futura gestione dell'immobile, senza per contro intravedere un particolare impatto positivo per il Comune.

Le minacce legate all'abbandono del Progetto Garavello sono particolarmente rilevanti. Non proseguire con la costruzione della nuova Casa comunale potrebbe compromettere la credibilità del Comune in termini di rilascio delle licenze e accordi già approvati, con il



rischio di perdere circa il 20% del credito previsto dal Cantone, con il rischio di pregiudicare ulteriori richieste per la sistemazione del lungolago. Inoltre, la necessità di una modifica del Piano Regolatore per adeguare il progetto alternativo potrebbe allungare ulteriormente i tempi e complicare l'iter burocratico, portando a potenziali tensioni con i vicini e stakeholder.

Esiste inoltre una significativa incertezza riguardo alla possibilità di ottenere gli accordi necessari con gli uffici cantonali e con i privati coinvolti. Questa incertezza può derivare da vari fattori, tra cui la necessità di conformarsi a nuove normative, la negoziazione di nuovi termini di collaborazione e l'ottenimento di approvazioni e permessi aggiuntivi.

Senza un accordo chiaro e tempestivo con tutte le parti coinvolte, il progetto potrebbe incontrare ostacoli significativi, aumentando il rischio di ulteriori ritardi e costi aggiuntivi. Questi ritardi si ripercuoterebbero direttamente sul tanto atteso inizio di riqualifica del lungolago del nucleo storico; progetto strettamente legato e subordinato allo sviluppo dello stabile Garavello.

Il piano regolatore "*Morcote 2000*" attualmente in vigore, prevede l'eliminazione di tutti i posteggi a lago grazie all'edificazione di due autosili ai due estremi del nucleo. Osservando la capacità residua del primo autosilo già edificato, quello in Garavello, si sarebbe deciso (2021) di non costruire il secondo autosilo.

Per evitare la costruzione di un secondo autosilo nella zona Pilastri, pur mantenendo l'obiettivo concordato con il Cantone di eliminare gli ultimi posteggi a lago – condizione necessaria per avviare la riqualifica del lungolago e incassare il saldo di 2.6 milioni da parte del Cantone – è stata presentata una variante di Piano Regolatore (iter 2021). Questa variante prevede lo spostamento dell'amministrazione comunale, che richiede un elevato numero di posteggi, nel nuovo edificio da realizzare a schermatura dell'autosilo Garavello.

Attualmente è in pubblicazione la variante che ha già ricevuto preavviso favorevole da parte dei preposti uffici cantonali con conferma del raggiungimento degli obiettivi e del nullaosta al versamento del saldo pattuito. L'eliminazione degli ultimi posteggi a lago è un passo imprescindibile per poter iniziare la riqualifica del lungolago. Il mancato spostamento dell'amministrazione significherebbe l'abbandono di questa variante di Piano regolatore, cosa che implicherebbe il mantenimento del progetto di edificazione di un secondo autosilo, opera assai onerosa e paesaggisticamente impattante. Ogni cambio di rotta pianificatoria comporterebbe inoltre un allungamento dei tempi di riprogettazione e quindi uno slittamento dell'inizio della riqualifica del lungolago.

In conclusione, sebbene la strategia alternativa presenti alcuni benefici, i rischi e le incertezze ad essa legati, soprattutto in termini di tempi, impatti sulla pianificazione territoriale e la perdita di un terreno estremamente strategico per Morcote, suggeriscono che proseguire con il Progetto Garavello rappresenti probabilmente la strategia più idonea. Il Progetto Garavello presenta una significativa opportunità per migliorare l'infrastruttura e i servizi comunali di Morcote.

Tuttavia, per massimizzare i benefici e minimizzare i rischi, è essenziale una gestione attenta e proattiva nella fase progettuale prevedendo, come punto di partenza, un'attenta analisi dei costi e una chiara definizione circa la destinazione d'uso della vecchia Casa Comunale.

Capitalizzando sui punti di forza, mitigando le debolezze, sfruttando le opportunità e affrontando le minacce in modo strategico, il Comune di Morcote può assicurare che il progetto soddisfi le aspettative della comunità, che contribuisca allo sviluppo urbano sostenibile, mantenendo allo stesso tempo la fiducia e il supporto della popolazione.

L'impegno nel coinvolgere attivamente la comunità e promuovere la comunicazione sarà fondamentale per il successo del progetto, garantendo un futuro prospero e ben pianificato per Morcote.

### **Conclusioni in sintesi della Commissione**

In estrema sintesi, premesso quanto sopra e in considerazione degli elementi sorti nel corso dell'ultima seduta, la Commissione raccomanda la costruzione della nuova casa comunale, che deve essere vista come primo tassello della riqualifica del lungo lago.

Questa raccomandazione è però vincolata al fatto che l'elevato costo dell'opera deve essere subordinato all'impegno del Municipio e del Consiglio comunale di cercare in fase di progettazione definitiva, di trovare delle varianti che permettano una riduzione dei costi del 15%-20%, senza compromettere la qualità e la funzionalità del progetto e, ancora più importante, non deve in alcun modo pregiudicare o limitare la vera priorità del Comune, che resta la riqualifica del lungolago con un progetto che valorizzi degnamente il paese definito la *Perla del Ceresio*.

Proprio in virtù della già ricordata correlazione tra i due progetti, occorre che, contestualmente alla definizione dell'ultimo tassello riguardante la Casa Comunale, siano chiari gli obiettivi che si propone la riqualifica del lungolago.

Si chiede al Municipio di rielaborare il piano finanziario e relativa analisi di sostenibilità con una nuova allocazione di risorse ritenute adeguate alla realizzazione del progetto completo. Il risultato dovrà assicurare sulla capacità di realizzazione di entrambe le opere da parte del Comune senza pregiudicarne la solidità finanziaria a medio - lungo termine.



# **Memorandum legale**

Flavio Amadó\*  
avvocato LL.M. notaio  
Lorenzo Anastasi\*  
avvocato dr. iur.  
Rocco Bonzanigo\*  
avvocato LL.M. notaio  
Flavio Canonica\*  
avvocato MAES  
Giovanni Molo\*  
avvocato dr. iur. LL.M.  
Lorenzo Moor\*  
avvocato dr. iur. notaio  
Lorenza Ponti Broggini\*  
avvocato

Roberta Piffaretti\*  
avvocato  
Alessandra Borella\*  
avvocato LL.M.  
Lara Tartaglia\*  
avvocato  
Maurizio Pantaleo\*  
avvocato

Franco Brusa\*  
avvocato mediatore FSA,  
FSM e CSMC  
of Counsel  
Filippo Solari  
avvocato  
of Counsel  
Samuele Vorpe  
prof. dr. iur.  
of Counsel

Stefan Protic\*\*  
MLaw, CAS Forensics I  
Camilla Sabbadini\*\*  
MLaw

\*iscritti nel registro  
degli avvocati  
del Cantone Ticino

\*\*iscritti nell'elenco  
dei praticanti

## MEMORANDUM

---

Da Flavio Canonica

A: Comune di Morcote

Oggetto: Nuova casa comunale – Domande & Risposte

Data: Lugano, 18. marzo 2025

## FATTISPECIE

Con riferimento al credito di costruzione per realizzare la Nuova casa comunale (part. 972 RFD Morcote) sono stati sottoposti al nostro studio legale numerose domande, rielaborati nella forma del quesito giuridico.

Scopo delle risposte ai quesiti giuridici è mettere a disposizione delle parti coinvolte nel processo decisionale un'opinione giuridica che possa servire quale orientamento. Le risposte sono argomentate in forma sintetica. Restiamo comunque a disposizione per ogni approfondimento giuridico.

## RISPOSTE

### Obbligo di edificare

- 
1. Il piano regolatore comunale obbliga il Comune di Morcote a costruire una nuova casa comunale all'entrata del nucleo (part. 972 RFD di proprietà comunale)?

L'attuale assetto pianificatorio del comparto è stato segnato dalla realizzazione della realizzazione dell'autosilo Garavello. Per rispondere alla domanda è quindi necessario ripercorrere il relativo istoriato pianificatorio e edilizio, ed in particolare i contenuti salienti della variante di piano regolatore approvata dal Consiglio di Stato il 17 ottobre 2012 (PR 2012).

### Piano regolatore 2012 e 2022

Allo scopo di mitigare l'effetto volumetrico del nuovo autosilo, il Comune di Morcote aveva proposto di realizzare un edificio residenziale in corrispondenza del portale di accesso al (futuro) autosilo. Il corpo edilizio, denominato *tassello edilizio*, era in particolare destinato a *migliorare la conclusione dell'agglomerato edilizio alle porte del nucleo storico di Morcote*.

Le autorità paesaggistiche cantonali (UNP e Commissione del paesaggio) avevano suggerito di ridurre l'estensione del tassello edilizio in corrispondenza dell'accesso all'autosilo a favore di una sistemazione a verde.



Il Consiglio di Stato ha da canto suo approvato la variante di piano regolatore (PR 2012), ammettendo il tassello edilizio (ad uso residenziale), ma riducendo al contempo il potenziale edificatorio all'interno del comparto (riduzione dell'area edificabile riservata al tassello edilizio).

Il 30 novembre 2022 il Consiglio di Stato ha approvato un'ulteriore variante di piano regolatore, volta ad aumentare il potenziale edificatorio per realizzarvi la nuova Casa comunale (zona EP Casa comunale).

### **Procedura edilizia 2012 autosilo Garavello**

Nell'ambito della procedura edilizia 2012 concernente la realizzazione dell'autosilo Garavello, l'autorità cantonale (UNP) ha subordinato la licenza edilizia alle seguenti condizioni (avviso cantonale n. 80503 del 2.11.2012):

- il progetto relativo allo zoccolo che contiene l'accesso all'autorimessa dovrà essere debitamente coordinato con la domanda di costruzione relativa alla costruzione soprastante. Qualora fosse prevista l'edificazione di unità abitative, resta inteso che la costruzione dovrà avere una facciata interamente intonacata, senza soluzione di continuità fino a terra, in modo da riprendere correttamente le tipologie caratteristiche del nucleo e del fronte lago. Restiamo quindi in attesa del necessario complemento.
- Si chiede infine che il Municipio faccia tutto il necessario per ottenere a breve la sistemazione dell'area soprastante l'accesso dell'autorimessa, che deve essere realizzata e conclusa in concomitanza con la conclusione della costruzione dell'autorimessa stessa.

Le condizioni imposte erano coerenti con l'obiettivo pianificatorio di valorizzare l'entrata del nucleo con un edificio di elevata qualità architettonica, che fungesse al contempo da mascheramento all'autosilo Garavello, ed in particolare alla sua imponente facciata lago.

Più specificatamente, scopo delle condizioni era quello di assicurare un inserimento ordinato e armonioso dell'autosilo *mediante* la realizzazione del tassello edilizio.

In quest'ordine di idee, fintanto che il Comune non avrà realizzato il tassello edilizio, l'autosilo si porrà in contrasto tanto con il diritto materiale concretamente vigente

(mancato inserimento ordinato e armonioso giusta l'art. 109 LST), quanto con la licenza edilizia rilasciata per la realizzazione dell'autosilo Garavello, ed in particolare con le sopra citate condizioni UNP.

**R: In questo senso, sussiste un obbligo di edificare.**

Sfugge dallo scopo del presente primo orientamento giuridico determinare quali siano gli strumenti legali a disposizione dell'ente pubblico cantonale, ed eventualmente di privati per concretizzare tale obbligo di principio.

---

2. **È ipotizzabile una soluzione alternativa (sistemazione a verde)?**

Il piano regolatore vigente (PR 2022) assegna il comparto in questione ad una zona per scopi pubblici giusta l'art. 27 cifra V RLST, precisamente alla zona EP Casa comunale. Un'eventuale domanda di costruzione per sistemare a verde l'intero comparto in luogo della casa comunale non potrebbe a nostro avviso essere autorizzata, in quanto l'intervento non sarebbe conforme all'attuale funzione di zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT).

La conversione dell'attuale zona EP Casa comunale in comparto verde richiede a nostro avviso un'ulteriore modifica del piano regolatore, nell'ambito della quale andranno nuovamente ponderati tutti i contrapposti interessi pubblici e privati in gioco.

**R: Una sistemazione a verde è ipotizzabile, ma solo mediante un'ulteriore modifica del piano regolatore.**

---

3. **È possibile assegnare il futuro edificio ad una destinazione diversa da quella attualmente prevista (EP Casa comunale), ad esempio ad una destinazione residenziale?**

Come illustrato in precedenza, il piano regolatore vigente (PR 2022) assegna il comparto in questione alla zona per scopi pubblici EP Casa comunale. Un'eventuale domanda di costruzione per intesa ad utilizzare il potenziale edificatorio a fini residenziali non potrebbe a nostro avviso essere autorizzata, in quanto l'intervento non sarebbe conforme all'attuale funzione di zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT).

La conversione dell'attuale zona EP Casa comunale in comparto residenziale richiede a nostro avviso un'ulteriore modifica del piano regolatore, nell'ambito della quale andranno nuovamente ponderati tutti i contrapposti interessi pubblici e privati in gioco.

**R: Una destinazione diversa (per esempio residenziale) è ipotizzabile, ma solo mediante un'ulteriore modifica del piano regolatore.**

- 
4. Quanto può durare approssimativamente in Ticino la procedura per modificare un piano regolatore comunale (momento iniziale: adozione da parte del Consiglio comunale)?

Non esistono statistiche ufficiali sulla durata media di una modifica di piano regolatore comunale.

Le fasi procedurali sono le seguenti:

1. Elaborazione del piano regolatore da parte del Municipio e suo esame preliminare da parte del Dipartimento cantonale.
2. Informazione e partecipazione della popolazione, con la possibilità di presentare osservazioni.
3. Adozione del piano regolatore da parte del Consiglio comunale o dell'Assemblea comunale.
4. Pubblicazione del piano regolatore per 30 giorni e facoltà di presentare ricorso al Consiglio di Stato.
5. Approvazione del piano regolatore da parte del Consiglio di Stato, che lo rende vincolante.
6. Eventuale procedura di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, se necessario.

Dalle sentenze pubblicate nel biennio 2022 e 2023 (consultabili sul sito [www.sentenze.ti.ch](http://www.sentenze.ti.ch)) è possibile desumere una durata media dalla decisione di adozione del



Consiglio comunale (fasi 3,4,5, e 6) fino alla sentenza del Tribunale cantonale amministrativo 4 anni e 10 mesi<sup>1</sup>.

La durata delle fasi 1 e 2 (compresa la procedura comunale di adozione) può essere stimata secondo i dati dell'esperienza in ulteriori 2 o 3 anni.

**R: La durata media di un procedimento pianificatorio dalla decisione di adozione in Consiglio comunale alla sentenza del Tribunale cantonale amministrativo è di circa 5 (cinque) anni. È di 7-8 anni se si considera l'intero iter (momento iniziale: prima elaborazione del piano regolatore).**

5. Rispetto al PR 2012, il PR 2022 concede volumi edilizi maggiori (maggiori altezza e superfici) a favore della realizzazione della nuova Casa comunale. Un'ulteriore modifica del piano regolatore, volta a (re)introdurre contenuti residenziali all'interno di tali volumi sarebbe ammissibile se la zona edificabile del Comune di Morcote dovesse risultare sovradimensionata?

Non è possibile rispondere astrattamente a questa domanda. I comuni godono in Ticino di un'ampia autonomia nell'ambito della pianificazione territoriale. Spetta in primo luogo ai comuni decidere quale indirizzo dare al proprio sviluppo territoriale, ed in particolare se e quali comparti territoriali destinare all'attività edilizia. Il diritto federale prescrive soltanto che le zone edificabili *sovradimensionate* devono essere ridotte (art. 15 cpv. 2 LPT).

Ora, nell'ipotesi in cui la zona edificabile comunale dovesse risultare complessivamente sovradimensionata, ciò non impedirebbe a priori di prevedere un comparto residenziale alle porte del nucleo, quantomeno nella misura in cui il Comune sia in grado di ridurre (altrove) la superficie delle sue zone edificabili (cosiddetti dezonamenti), fintanto che esse siano correttamente dimensionate.

| Numero di incarto      | Data Decisione | Decisione Consiglio comunale |                |
|------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| 90.2022.23             | 06.12.2023     | 27.04.2023                   | 223            |
| 90.2018.18             | 20.12.2022     | 30.01.2012                   | 3977           |
| 90.2020.39             | 05.04.2022     | 14.03.2016                   | 2213           |
| 90.2021.31             | 01.03.2022     | 17.12.2019                   | 805            |
| 90.2020.66             | 13.04.2022     | 21.09.2015                   | 2396           |
| 90.2021.53             | 07.01.2022     | 16.10.2017                   | 1544           |
| 90.2019.16             | 08.09.2022     | 08.10.2018                   | 1431           |
| 90.2020.3              | 11.07.2022     | 18.12.2018                   | 1301           |
| 90.2019.22             | 18.07.2022     | 08.03.2017                   | 1958           |
| Durata media in giorni |                |                              | 1761           |
| 1 Media in anni e mesi |                |                              | 4 Anni 10 Mesi |

Riservata un'analisi del singolo caso, il dezonamento costituisce una restrizione grave della proprietà fondiaria e genera per principio una pretesa a titolo di espropriazione materiale.

- 
6. Il Cantone potrebbe bloccare il cambio di destinazione a residenziale fintanto che non venga ultimato il calcolo e le proposte di rientro? In tal caso di quanto tempo si dovrebbe calcolare?

Secondo la scheda di piano direttore R6, i comuni devono determinare il dimensionamento delle proprie zone edificabili mediante un cosiddetto PAC Piano di azione comunale. Il PAC può essere presentato indipendentemente da una procedura di modifica del piano regolatore, ma va in ogni caso coordinato, tanto con il piano regolatore esistente, quanto con eventuali sue modifiche.

Prevedere una nuova destinazione residenziale all'interno del comparto in questione significa aumentare il numero di unità insediative. Questo è possibile solo aggiornando il PAC attualmente all'esame dell'autorità cantonale, che valuterà se siano o meno esaurite le riserve edificabili. In caso di sovradimensionamento, il comune dovrà indicare quali zone edificabili ridurre giusta l'art. 15 cpv. 2 LPT in modo da poter realizzare il nuovo comparto residenziale. Le procedure di dezonamento dovranno essere adeguatamente coordinate con la modifica di piano regolatore, volta a creare il nuovo comparto residenziale.

**R: Il Cantone non può bloccare l'eventuale sviluppo residenziale del comparto in questione, ma può subordinarne l'approvazione alla parallela riduzione della zona edificabile qualora il comune dovesse risultare sovradimensionato. In sostanza, il Comune dovrebbe procedere ad una revisione (quantomeno parziale) del proprio piano regolatore.**

- 
7. In tal caso di quanto tempo si dovrebbe calcolare?

**R: Si rimanda alla risposta precedente.**

## CONVENZIONE PROPRIETÀ BOMBELLI

---

8. Se si cambia progetto, la Convenzione 2023 viene a cadere?

Un cambiamento di progetto, implicherebbe che il Consiglio comunale non avalli l'attuale progetto (nuova casa comunale), ovvero non conceda il credito richiesto per la sua realizzazione. In questo scenario, esso non ratificherebbe nemmeno la Convenzione 2023 (che ha per oggetto la nuova casa comunale). D'altra parte la validità della stessa Convenzione 2023 è subordinata 1) al passaggio in giudicato della relativa licenza edilizia e 2) alla sua *approvazione* da parte del Consiglio comunale.

Se il Consiglio comunale non approva il credito per la realizzazione della nuova casa comunale, esso non approverà nemmeno la Convenzione 2023, che diverrebbe quindi caduca / verrebbe a cadere.

**R: Sì, ferme le suddette precisazioni.**

---

9. Resta valida la Convenzione 2012?

La clausola 18 della convenzione prevede quanto segue:

Le Proprietarie rinunciano nei confronti del Comune ai precedenti diritti derivanti dalla Convenzione 2012 affinché il Comune possa senza ulteriori impedimenti realizzare la Casa comunale (Progetto 2023)

Attualmente, la convenzione del 2023 sostituisce quella del 2012 (novazione). Tuttavia, se il Consiglio Comunale non approverà la convenzione del 2023 (v. sopra), essa diventerà caduca con effetto ex nunc, e la rinuncia perderà efficacia. In tal caso, la convenzione del 2012 tornerebbe a produrre effetti giuridici, ed in particolare riemergerebbero i diritti da essa derivanti.

**R: Sì, con la precisazione che la Convenzione 2012 non resterebbe valida, ma tornerebbe ad esserlo.**



---

10. La Convenzione 2012 non è stata iscritta nella forma della servitù. È possibile contestarne oggi la validità?

La Convenzione 2012 disciplina gli accordi tra il Comune di Morcote e i membri della CE Bombelli in relazione all'autosilo Garavello. Scopo della convenzione era quello di agevolare la realizzazione dell'opera pubblica, tenendo conto dei pregiudizi economici subiti dalla proprietà confinante.

Come più sopra illustrato, il PR 2012 prevedeva la possibilità di realizzare un tassello edilizio con destinazione residenziale. La controparte (CE Bombelli) aveva infine accettato tale facoltà edificatoria, ritirando le proprie obiezioni al PR 2012, rispettivamente alla realizzazione del nuovo autosilo.

Nella Convenzione 2012 è prevista la seguente clausola (n. 3):

"Le parti prendono atto che il futuro edificio sormontante l'ingresso dell'autosilo sarà di un'altezza di almeno 1 metro inferiore rispetto all'edificio attuale sito al mappale 1 RFD di Morcote, in modo da non pregiudicare né l'isolazione della zona cucina di Villa e di evitare ulteriori immissioni positive e/o negative; M TWO Solution SA, e in via solidale, anche il Comune di Morcote, nella misura in cui l'autosilo verrà acquistato e ne diverrà futuro proprietario, si impegnano a non modificare i relativi piani e progetti e a realizzare e mantenere la costruzione conformemente ad essi".

La pattuizione si configura come un accordo bilaterale tra l'allora promotore e (in via solidale) il Comune, (d'un lato), rispettivamente i membri della CE Bombelli (dall'altro), in cui la parte promittente avrebbe tollerato di non edificare al di sopra di una certa quota d'altezza (conformemente a quanto previsto dall'allora PR 2012), allo scopo di limitare le immissioni (sia positive che negative) a carico della parte promissaria. La pattuizione esplica effetti obbligatori tra le parti contraenti. Non è per contro configurabile come *servitù*, in quanto le parti non hanno reciprocamente manifestato la volontà di estendere il relativo obbligo ai successori fondiari (nuovi proprietari). La Convenzione 2012 non conferisce in particolare alla parte promissaria il diritto coercibile di pretendere l'iscrizione della pattuizione nel registro fondiario. La pattuizione è nondimeno valida tra le parti.

Per completezza, si osserva che una servitù nulla per vizio di forma, esplica nondimeno effetti tra i contraenti iniziali (cfr. Göksu Tarkan, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Art. 732 CC, Zurigo 2023 con rinvii a Liver e Haab: "Möglich ist – bei

*entsprechendem hypothetischem Parteiwillen – die **Konversion** in ein obligatorisches Benutzungsrecht (s ZGB 730 N 6; Liver, ZK ZGB 732 N 100)".*

Si osserva infine che la medesima obbligazione non può essere contratta in eterno; orientativamente, non oltre i 20-25 anni (art. 20 CO e 27 CC).

**R: No, la Convenzione 2012 era formalmente valida. Nel caso in cui non venisse ratificata la Convenzione 2023, la Convenzione 2012 tornerebbe ad esplicare i suoi effetti.**

## SUSSIDIO

- 
11. Se la casa comunale venisse mantenuta presso l'attuale sede sussiste il rischio che il Cantone rifiuti di versare il saldo (CHF 2.6 Mio CHF) del sussidio cantonale (di CHF 13 Mio CHF) a suo tempo votato dal Gran Consiglio ticinese in favore della realizzazione dell'autosilo Garavello?

Il concetto viario "Morcote 2000" prevedeva, tra le altre cose, la rimozione dei posteggi lungo la strada cantonale per permettere un recupero paesaggistico. Il Cantone ha esplicitamente condizionato il sussidio alla realizzazione delle opere viarie complementari all'autosilo, incluse le misure necessarie per migliorare la viabilità, come la soppressione dei parcheggi lungo la strada. Se questi posteggi venissero mantenuti, il Cantone potrebbe quindi negare il pagamento del saldo poiché tale azione comprometterebbe uno degli obiettivi principali del progetto: migliorare la qualità del paesaggio e ridurre il traffico veicolare nel centro di Morcote.

**R: Sì, il rischio sussiste.**

## DIVERSI

- 
12. Nello scenario in cui il Comune rinunciasse a realizzare la casa comunale sulla part. 972 potrebbe devolvere lo sviluppo immobiliare al settore privato, ad esempio alienando il fondo oppure costituendo sullo stesso un diritto di superficie (commercializzazione del fondo)?

Il fondo part. 972 è attualmente assegnato ai beni amministrativi comunali (art. 162 LOC). Può essere trasformato in un bene patrimoniale solo mediante sdemanializzazione ad opera del Consiglio comunale e previa modifica del piano regolatore.

Inoltre, la commercializzazione del fondo, ad esempio la sua alienazione, la costituzione di un diritto di superficie, o eventualmente anche solo la locazione a privati richiedono il concorso pubblico (art. 2 cpv. 7 LMI e art. 167 LOC).

**R: Sì, ma alle condizioni sopra esposte.**

---

13. Quale sarebbe in questo scenario il valore di riferimento del fondo (part. 972)?

**R: il valore di riferimento sarebbe quello commerciale di un fondo a destinazione residenziale con analoghe possibilità edificatorie.**

---

14. I costi delle opere di costruzione dell'autosilo Garavello che valorizzano la part. 972 (ad esempio opere di sbancamento) possono / devono essere considerate in caso di commercializzazione del fondo?

Le opere di realizzazione dell'autosilo Garavello, che consentono una valorizzazione della part. 972 (in termini di minori costi di costruzione e/o di vantaggi particolari per la nuova proprietà) rappresentano un valore aggiunto e andrebbero almeno considerati nelle eventuali negoziazioni quale argomento per una maggiorazione del prezzo.

**R: Sì.**

---

15. Nel caso in cui il Comune dovesse rinunciare alla nuova casa comunale, ovvero reintrodurre (previa ulteriore modifica del piano regolatore) la destinazione residenziale (riconversione), il privato che a suo tempo aveva ceduto al Comune il terreno necessario alla realizzazione della casa comunale potrebbe opporsi alla suddetta riconversione?

La legge di espropriazione cantonale disciplina la retrocessione dei diritti espropriati.

Secondo l'art. 61 cpv. 1 LEspr "l'espropriato che non vi abbia rinunciato con dichiarazione scritta può pretendere la retrocessione di un diritto sottrattogli, previo rimborso dell'indennità ricevuta e di un'eventuale indennità di deprezzamento, nei seguenti casi: (a) quando, decorso il termine di 5 anni dall'acquisto da parte dell'espropriante, il diritto in questione non sia stato utilizzato allo scopo previsto; (b) quando il diritto espropriato in vista dell'ampliamento futuro di un'opera non sia stato utilizzato a tale scopo entro il termine di 10 anni dall'acquisto; (c) quando il diritto espropriato venga



*alienato o adibito ad uno scopo diverso da quello per cui l'espropriazione è stata concessa.*

In applicazione del diritto espropriativo, il proprietario cedente potrebbe chiedere una retrocessione del terreno (lett. c), ritenuto che in caso di commercializzazione del fondo esso verrebbe in ogni caso utilizzato per uno scopo diverso da quello inizialmente previsto (casa comunale).

**R: Per principio, sì.**

---

16. Di che rischi stiamo parlando in termini di tempi e costi?

R: Le tempistiche di una variante del piano regolatore sono già state trattate. A queste andrebbero aggiunte le tempistiche della procedura espropriativa. Con riserva di approfondimento, gli oneri processuali (spese processuali, spese legali e spese legali dell'espropriato<sup>2</sup>) della procedura espropriativa (retrocessione dei diritti espropriati) sarebbero interamente a carico del Comune.

---

17. È opportuno approfondire la pianificazione concernente la riqualifica del lungo lago (PPL) facendo astrazione dall'ubicazione finale della casa comunale (ubicazione attuale o part. 972)?

L'ubicazione finale della casa comunale si ripercuote sulla riqualifica del lungo lago sotto numerosi profili. È quindi sicuramente opportuno coordinare la pianificazione / progettazione della casa comunale con quella del lungo lago (PPL). Occorre inoltre tenere conto dei principi di coordinazione stabiliti dall'art. 25a LPT, applicabile non nell'ambito della procedura edilizia (costruzione o trasformazione di un edificio o di un impianto), ma anche nell'ambito del coordinamento di più procedure pianificatorie (cpv. 4).

**R: Sì.**

---

<sup>2</sup> Art. 73 cpv. 1 LEspr.