

## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio municipale no. 854

**concernente la richiesta di un credito suppletorio di fr. 83'742.80 per la ristrutturazione e la trasformazione del debarcadere comunale**

---

6922 Morcote, 14 ottobre 2008

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

il 23 maggio 2006 è stato licenziato il messaggio municipale no. 820 *“concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 69'000.— per la ristrutturazione e la trasformazione del debarcadere comunale”*.

Il preventivo di spesa di massima è stato allestito dallo studio d'architettura Malacrida & Molinari e prevedeva i seguenti interventi:

1. Adeguamenti degli spazi necessari per la posa dell'apparecchio bancomat negli attuali spazi utilizzati dalla Società di navigazione lago di Lugano.
2. Ristrutturazione delle due toilettes, rendendole agibili anche alle persone disabili.

3. Ristrutturazione dello spazio della cabina telefonica secondo le disposizioni delle Swisscom.
4. Impermeabilizzazione del tetto piano per eliminare le infiltrazioni d'acqua.

Nella seduta del 20 giugno 2006, la Commissione della Gestione ha rilasciato il proprio preavviso favorevole, raccomandando quanto segue:

- 1) Studiare la possibilità di chiudere l'atrio per evitare vandalismi e possibili danni che potrebbero avvenire durante le ore notturne.
- 2) Visto che la Società di Navigazione sta considerando di eliminare le biglietterie di paese per risparmiare sui costi del personale, sarebbe opportuno realizzare la struttura della biglietteria con pannelli prefabbricati facilmente asportabili per conglobare lo spazio nell'ufficio turistico senza grandi spese.

Il credito di costruzione è stato approvato dal Legislativo Comunale nella seduta del 4/5 settembre 2006.

Il 12 settembre 2006 lo studio d'architettura Malacrida & Molinari è stato incaricato della progettazione definitiva dell'intervento e della direzione lavori.

Il Municipio nella sua seduta del 10 ottobre 2006 ha scelto una delle varianti di progetto proposte dal progettista (tenendo conto delle indicazioni fornite dalla Commissione della gestione e dal Consiglio Comunale), variante sulla base della quale è poi stata inoltrata la domanda di costruzione.

Dopo la presentazione delle offerte da parte dei diversi artigiani, è subito apparso chiaro che vi sarebbe stato un aumento dei costi. Il preventivo dettagliato allestito a quel momento prevedeva un costo finale dell'opera di ca. fr. 120'000.--.

Il Municipio in data 13 marzo 2007 ha incontrato la Commissione della Gestione comunicando il previsto aumento dei costi e chiedendo l'autorizzazione a poter iniziare i lavori, sottoponendo di seguito al Legislativo la richiesta del credito suppletorio.

I Commissari della gestione hanno deciso di avvallare la proposta municipale, a condizione che i lavori iniziassero a partire dal 20 marzo 2007 e durassero la massimo 8 settimane.

Il consuntivo finale dei costi degli interventi eseguiti risulta essere il seguente:

	DESCRIZIONE OPERE	PREVENTIVO	DELIBERE	PAGAMENTI
1	Opere da impresario costruttore	17'000.--	30'859.70	39'195.30
2	Impermeabilizzazione e opere da lattoniere tetto piano	9'000.--	8'500.--	9'400.00
3	Opere da falegname	3'000.--	--	900.00
3a	Porte esterne, portoni in metallo		7'500.--	17'000.00
3b	Porte esterne	3'000.--	14'500.-	7'500.00
4	Elementi frangisole	---	--	
5	Impianto elettrico e telefono	5'000.--	9'200.--	9'200.00
6	Impianto di sicurezza	2'000.--	3'500.--	3'350.00
7	Impianto di ventilazione WC		--	
8	Impianto sanitario	12'000.--	13'500.--	15'000.00
9	Apparecchi sanitari		--	
10	Costruzioni metalliche	--		
11	Rivestimenti e pavimenti in piastrelle	3'000.--	5'454.50	5'350.00
12	Opere da pittore	6'000.--	9'000.00	9'900.00
13	Pulizia dell'edificio	--	--	
13a	Parete a elementi - Controsoffitto in lastre di metallo		5'500.00	5'900.00
14	Onorario architetto e direzione lavori	9'000.--	14'000.00	14'000.00
15	Attestato antincendio			530.00
16	Segnaletica			2'830.00
N.P.	Impianto elettrico Ufficio del Turismo			1'400.00
N.P.	Pavimentazione marciapiede			10'183.25
N.P.	Demolizione soglia			1'104.25
	<b>TOTALE</b>	<b>69'000.--</b>	<b>121'514.20</b>	<b>152'742.80</b>
NP	Non preventivato			
	<b>Nel costo totale non sono compresi i lavori di pavimentazione e delimitazione accesso</b>			

## Analisi particolareggiata dei sorpassi in base alla descrizione delle opere valutate sul progetto di massima del 16.05.2006

### **1. Opere da impresario costruttore**

- Le modifiche apportate al progetto di massima rispetto alla realizzazione dell'opera sono importanti. Nel contesto di realizzazione dell'opera si è voluto migliorare l'entità architettonica dell'edificio già oggetto di svariate modifiche apportate nel tempo ma senza una completa omogeneità e con interventi non più adeguati alla tecnologia attuale.
- In fase di delibera sono state omesse due posizioni: la no. 9 Aiuti artigiani e la no. 10 Lavori a regia, in quanto impossibile quantificare l'esatto ammontare delle due posizioni. Durante le fasi di demolizione dell'impiantistica sanitaria è stato appurato che non si poteva utilizzare gli scarichi e il pluviale esistenti in quanto realizzati in piombo e ghisa. Si è reso necessario un intervento radicale di sostituzione .
- **Intonaci:** lo stabile debarcadere ha subito svariati interventi di riattazione (1961 – 1979 e lavori vari di manutenzione) e a seguito di tutte le demolizioni abbiamo constatato la differenza di livello dei soffitti tra un locale e l'altro. Ciò ha comportato il rifacimento di tutti gli intonaci dei soffitti.
- **Opere in calcestruzzo armato:** si è reso necessario un intervento di miglioria statica supplementare per la struttura della pensilina in quanto molto precaria a causa della modifica del locale biglietteria e dell'apertura del vano per l'accesso al frontale del Bancomat .

### **2. Impermeabilizzazione e opere da lattoniere e tetto piano**

- Spostamento dei due fari antinebbia della SNLC posati originariamente sulla facciata e posizionati ora sul tetto al fine di renderli meno visibili agli utenti del debarcadere.

### 3. **Opere da falegname**

- Al fine di poter dar la possibilità alla SNLC di usufruire di una biglietteria provvisoria sono stati eseguiti due sportelli provvisori.

#### 3.a. **Porte esterne portoni in metallo**

- Il progetto di massima prevedeva la realizzazione di tutti i serramenti in legno (come l'esistente). Durante la fase di progettazione si è optato per una soluzione più idonea e duratura visti gli atti di vandalismo nella regione e cioè di fare eseguire le porte in metallo

#### 3.b. **Porte esterne**

- **Locale Bancomat:** è stato interpellato l'arch. Canonica dell'Ufficio di sicurezza della Banca Raiffeisen Ticino, il quale ci ha imposto, per motivi di sicurezza del locale, la posa di una lastra di spessore 3 mm sulla parete in lamiera, tra il locale Bancomat e la biglietteria e ulteriori sistemi di sicurezza interni ai locali (impianto TT ed elettrico) per l'impianto d'allarme (vedi anche pt. 6).

### 4. **Elementi frangisole**

Non realizzati.

### 5. **Impianto elettrico e telefono**

L'impianto elettrico del Debarcadere non era più conforme alle direttive federali sugli impianti elettrici a bassa tensione OIBT (Art.4 e Art. 35).

Pertanto si è reso necessario l'adeguamento all'ordinanza con il rifacimento totale di tutto l'impianto elettrico con il conseguente rapporto di sicurezza RASI.

### 6. **Impianto di sicurezza**

- Vedi pt. 3b

## 7. Impianto sanitario

- Compreso nel pt. 8

## 8. Impianto sanitario

- il progetto di massima prevedeva la sola esecuzione del WC donne e disabili mentre quello degli uomini rimaneva invariato sia nella struttura che nella posizione.  
Sono stati invece realizzati 2 servizi nuovi ed a norma.
- **WC donne e disabili:** abbiamo preso contatto con l'arch. Bertoni della FTIA per la progettazione a norma del WC donne e disabili, il quale ha modificato sostanzialmente la posizione degli apparecchi e dato le direttive per una posa corretta degli accessori.
- **Locale turismo:** si é resa necessaria la sostituzione e il rifacimento della tubazione dell'acqua fredda del lavandino in quanto danneggiate.
- **Pittogrammi:** non previsti.
- Risanamento tubo pluviale per lo scarico della soletta di copertura.

## 9. Apparecchi sanitari

- Compreso nel pt. 8

## 10. Costruzioni metalliche

- Vedi pt. 3a e 3b

## 11. Rivestimenti e pavimenti in piastrelle

- nel progetto di massima era prevista l'esecuzione di un solo WC (donne e disabili).  
L'opera finita consiste di due nuovi WC (uomini e donne, disabili) che ha comportato una maggior superficie di pavimenti e rivestimenti).

## 12. Opere da pittore

- per le opere da pittore (finestre interne ed esterne, pareti) non erano state prese in considerazione quelle del locale Turismo.

- **Pensilina esterna:** si è resa necessaria la verniciatura della struttura in ferro della pensilina poiché quando sono state asportate le doghe la stessa era arrugginita e necessitava di un trattamento antiruggine.
- **Scritta Raiffeisen:** nessun commento.

### **13.a. Pareti ad elementi, contro soffitto in lastre di metallo**

- Formazione nel nuovo WC uomini di una parete di separazione (nel progetto di massima rimaneva la parete in muratura)
- Sostituzione di tutte le doghe della pensilina esterna

Restando a disposizione per qualsiasi informazione, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. E' concesso un credito suppletorio di fr. 83'742.80 per la ristrutturazione e la trasformazione del debarcadere comunale.**
- 2. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.**

#### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Fausto Bizzini

Luca Cavadini

#### **Per esame e rapporto**

<b>Gestione</b>	<b>Legislazione e petizioni</b>
●	

Approvato con risoluzione municipale no. 622 del 29.09.2008.