



## Comune di Castel San Pietro

telefono 091 646 15 62  
fax 091 646 89 24  
e-mail info@castelsanpietro.ch

Castel San Pietro, 30 gennaio 2012

### **MESSAGGIO MUNICIPALE N° 01 /2012 - Ris. Mun. n° 2787 del 30.01.2012**

### **Richiesta di credito di fr. 317'000.00 per l'onorario di progettazione inerente la ristrutturazione della Masseria Cuntitt**

---

Signor Presidente del Consiglio Comunale,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali

In data 14 dicembre 2009 questo Consiglio Comunale accolse il messaggio municipale n°26/2009, relativo alla richiesta di un credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

Scopo del concorso era di designare alcuni professionisti, mediante una procedura selettiva, cui affidare l'elaborazione di un progetto di ristrutturazione secondo le specifiche di un apposito bando.

La giuria, nominata dal Municipio, in data 28.7.2010 designò vincente il lavoro dell'Architetto Edy Quaglia, raccomandando nello stesso tempo all'Esecutivo l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto al fine di poter giungere alla messa in cantiere dell'opera.

Durante il mese di settembre del 2010 tutti i progetti in concorso furono presentati al pubblico ed esposti presso il centro scolastico per una decina di giorni.

Qui di seguito riportiamo un estratto del rapporto di giuria che ben illustra i motivi della scelta:

*Il progetto rispetta le richieste del bando per quanto riguarda il programma ed in particolare apprezzata la proposta di posizionare la sala multiuso all'esterno verso il lato Est.*

*Il rispetto della testimonianza storica della Masseria e la proposta di restaurare l'edificio mantenendone il valore formale, materico e cromatico con sensibilità, è stato particolarmente gradito dalla giuria. L'attenzione del progetto con l'introduzione di minime trasformazioni capaci di ristabilire equilibrio tra sviluppo e conservazione è coerente con la sostanza edilizia del luogo.*

*La proposta di consolidare e rinforzare la muratura con una sottile struttura di calcestruzzo armato è ritenuta adeguata e coerente con le tecniche già collaudate in zone sismiche.*

*Gli spazi interni, anche se presentano alcune manchevolezze, possono essere a giudizio della giuria sistemati senza pregiudicare lo sviluppo del progetto.*

*La scelta di scorporare la sala multiuso è ritenuta interessante, anche se bisognerà svilupparla e migliorarla, in modo particolare nelle sue aperture e negli accessi.*

*L'inserimento dell'autorimessa nella parte terminale a sud dello zoccolo è positiva: è da sistemare l'accesso separandolo dal passaggio pedonale Sagrato-scuola.*

*La qualità del rapporto tra la corte ed il giardino è ben risolta.*

A ciò ha fatto seguito una lunga fase di messa a punto del progetto da parte dell'Arch. Quaglia, sulla base da una parte delle osservazioni scaturite dalla Giuria grazie alle dinamiche positive generate dalla procedura di concorso adottata e, dall'altra, delle esigenze e delle richieste del Municipio che meglio sono andate delineandosi in questi ultimi mesi.

In particolare, da parte dell'Esecutivo, sono state fatte alcune scelte di principio riguardo alla destinazione dei futuri spazi da ricavare al piano terreno, che dovranno avere carattere pubblico.

Si è inoltre approfondito l'esame della futura sala multiuso, a partire dalla sua ubicazione, alla questione degli accessi e alla ricerca di possibili sinergie con l'adiacente casa comunale.

Inoltre si è dovuto affrontare il problema dell'accesso ai piani superiori dello stabile con l'ausilio di un ascensore che, data la struttura dell'edificio e il tipo d'intervento ipotizzato, presenta dei problemi d'inserimento estetico tutt'altro che semplici.

Superata questa fase interlocutoria si tratta ora di accedere a quella successiva e, a tale scopo, sottoponiamo al vostro esame la presente richiesta finalizzata all'ottenimento di un credito a copertura degli onorari di progettazione fino alla domanda di costruzione (che è esclusa).

D'intesa con il Municipio l'Arch. Quaglia ci sottopone la seguente proposta forfettaria di onorario basata su un investimento computabile di fr. 5'000'000.00, ritenuto che la valutazione dei costi complessivi dell'intervento ai Cuntitt ammonterà a circa fr. 6'500'000.00:

Onorario architetto	fr.	250'000.00
Onorario ingegnere civile	fr.	40'000.00
Onorario sicurezza	fr.	1'000.00
Spese amministrazione	fr.	<u>2'000.00</u>
Totale	fr.	293'000.00
IVA (8%)	fr.	<u>23'440.00</u>
Totale IVA compresa	fr.	316'440.00
		=====

Si ipotizza la consegna dei progetti per la fine dell'estate (termine ultimo).

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni che vi necessitassero.

Il Municipio invita quindi il Consiglio Comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 317'000.00 per l'onorario di progettazione inerente la ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- il finanziamento avverrà integralmente attingendo alla disponibilità derivante dal lascito Bernasconi - Bettex,
- l'investimento sarà addebitato al conto 090.503.37 Progettazione definitiva ristrutturazione Masseria Cuntitt;
- il credito sarà considerato decaduto se il lavoro di progettazione non prenderà avvio entro 6 mesi dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

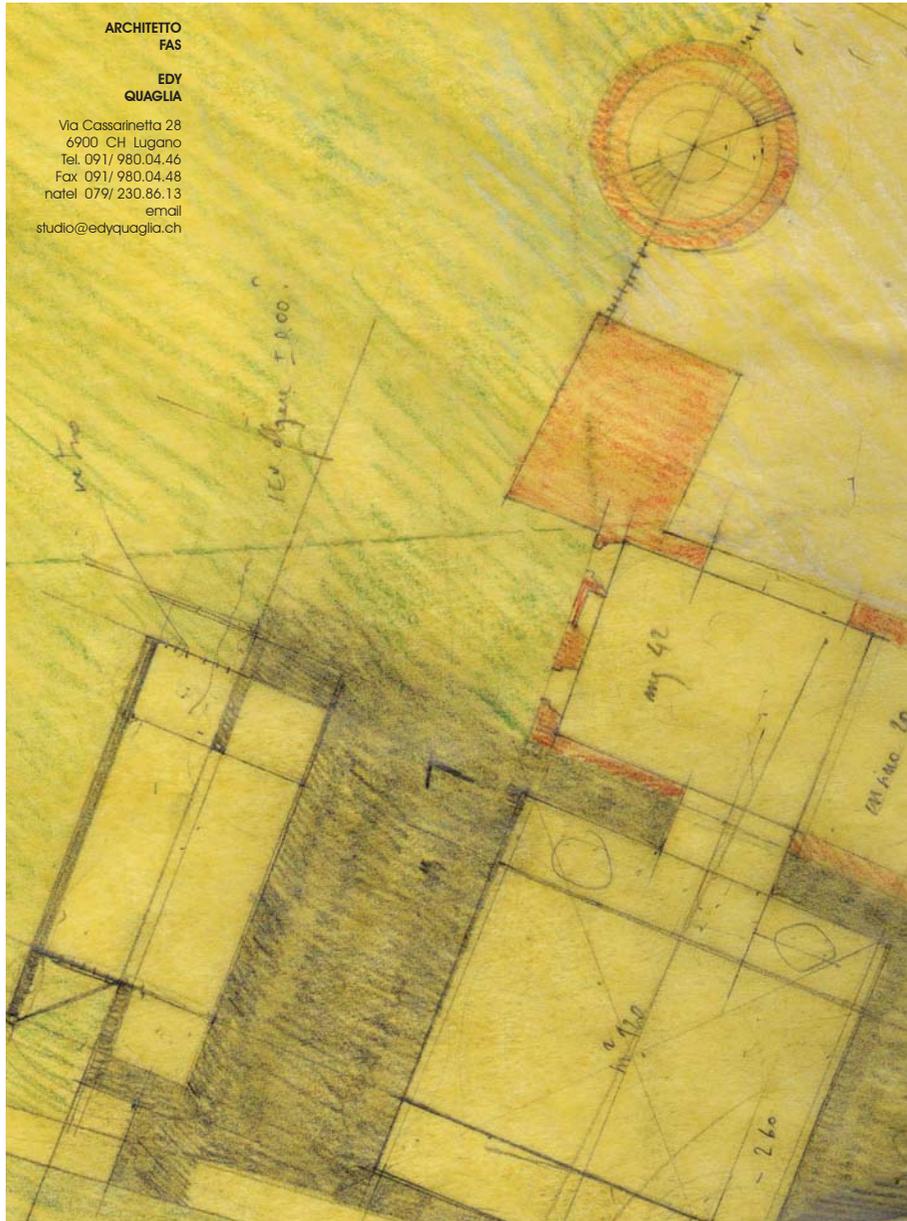
allegato: calcolo delle cubature allestito dall'arch. Quaglia

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza all'esame delle Commissioni della gestione ed Edilizia ed opere pubbliche.

ARCHITETTO  
FAS

EDY  
QUAGLIA

Via Cassarinetta 28  
6900 CH Lugano  
Tel. 091/ 980.04.46  
Fax 091/ 980.04.48  
natef 079/ 230.86.13  
email  
studio@edyquaglia.ch



CASTEL SAN PIETRO

Calcolo delle cubature

MASSERIA CUNTITT

## Calcolo delle cubature

00

a	Nuova aggiunta amministrazione	934.20 mc
b	Esistente municipio	1056.65 mc
c	Nuova costruzione posteggi	671.60 mc
d	Esistente masseria	4'700.00 mc
e	Nuova sistemazione esterna	128.83 mq
f	Nuova sistemazione esterna	964.42 mq
g	Corte esistente	425.11 mq
h	Nuova aggiunta ascensore	30.80 mc

## Stima dei costi per valutazione onorario

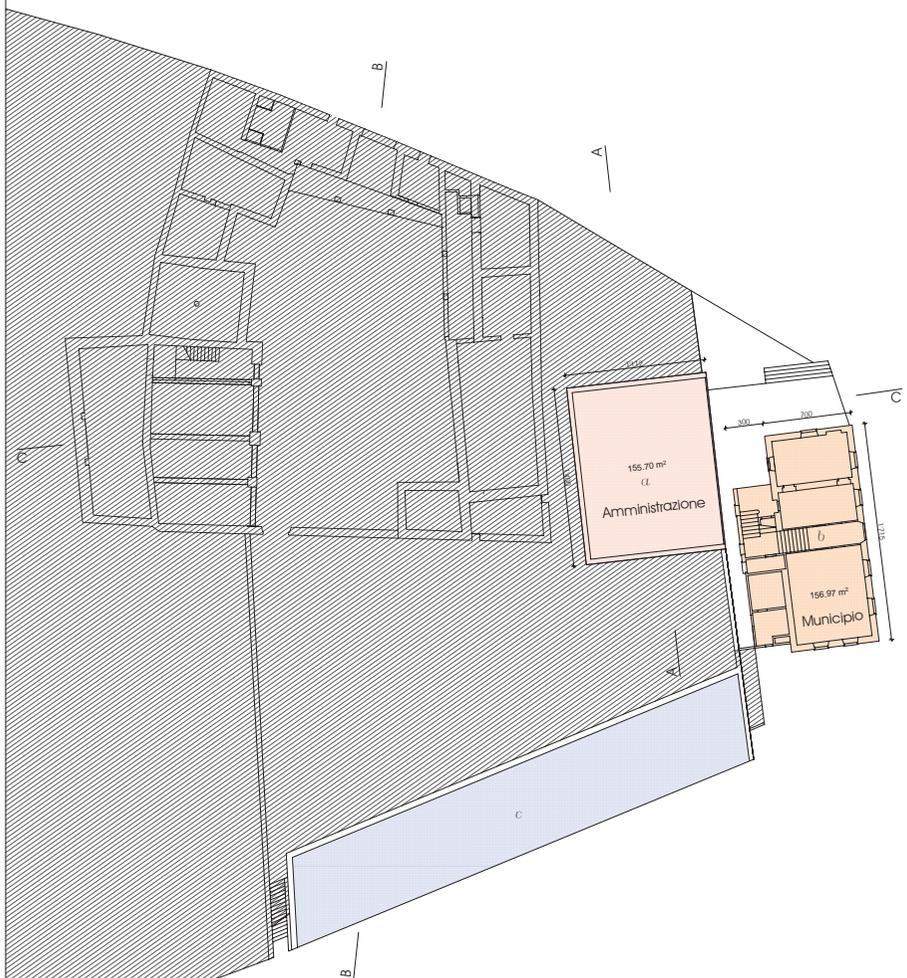
a	Nuova aggiunta amministrazione	934.20 mc	x	800	<b>747'360. -</b>
b	Esistente municipio	1056.65 mc	x	300	<b>528'325. -</b>
c	Nuova costruzione posteggi	671.60 mc	x	300	<b>201'600. -</b>
		n. posteggi = 16		costo per posto auto	12'600. -
d	Esistente masseria	4'700.00 mc	x	1000	<b>4'700'000. -</b>
e	Nuova sistemazione esterna	128.83 mq			<b>300'000. -</b>
f	Nuova sistemazione esterna	964.42 mq			<b>60'000. -</b>
g	Corte esistente	425.11 mq			<b>60'000. -</b>
h	Nuova aggiunta ascensore	30.80 mc	costruzione		<b>20'000. -</b>
			ascensore		<b>60'000. -</b>
					<b>300'000. -</b>
					<b>6'500'000. -</b>
					<b>totale</b>
					<b>6'500'000. -</b>

Data: 21.11.2011

MASSERIA CUNTITT

**01****Pianta piano interrato**

- a*  Nuova aggiunta amministrazione 934.20 mc
- b*  Esistente municipio 1056.65 mc
- c*  Nuova costruzione posteggi 671.60 mc

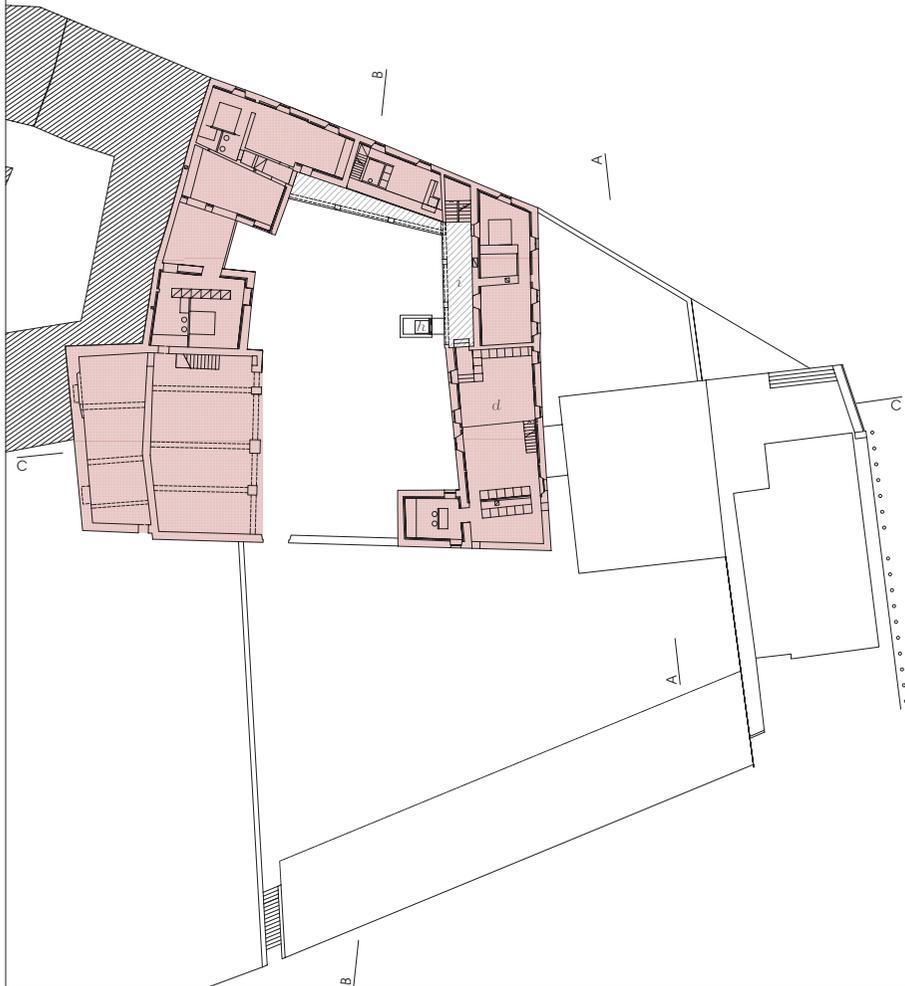
**02****Pianta piano terra**

- a*  Nuova aggiunta amministrazione 934.20 mc
- b*  Esistente municipio 1056.65 mc
- d*  Esistente masseria 4'700.00 mc
- e*  Nuova sistemazione esterna 128.83 mq
- f*  Nuova sistemazione esterna 964.42 mq
- g*  Corte esistente 425.11 mq
- h*  Nuova aggiunta ascensore 30.80 mc

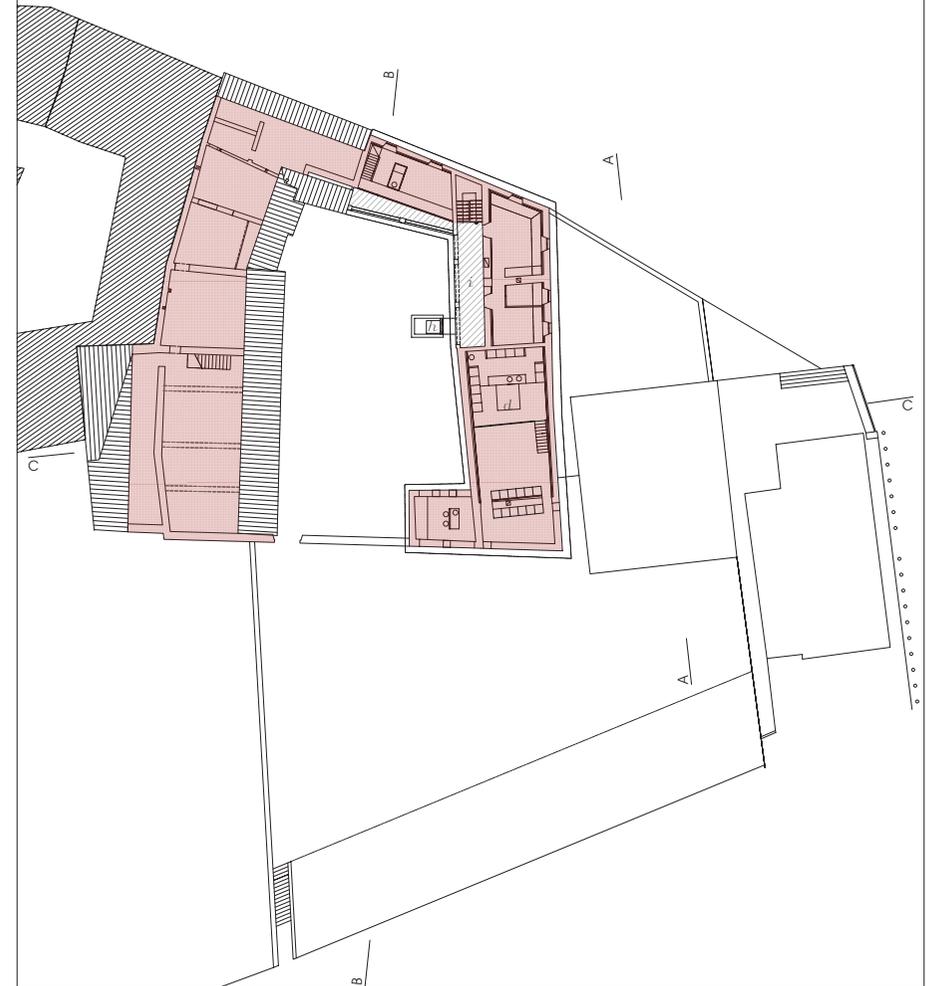


**03****Pianta primo piano**

<i>d</i>	Esistente masseria	4'700.00 mc
<i>h</i>	Nuova aggiunta ascensore	30.80 mc
<i>i</i>	Esistente ballatoio esterno	217.85 mc

**04****Pianta secondo piano**

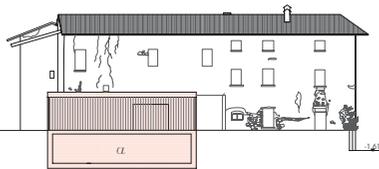
<i>d</i>	Esistente masseria	4'700.00 mc
<i>h</i>	Nuova aggiunta ascensore	30.80 mc
<i>i</i>	Esistente ballatoio esterno	217.85 mc



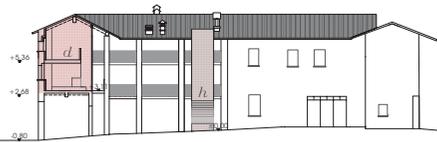
# Sezioni

# 05

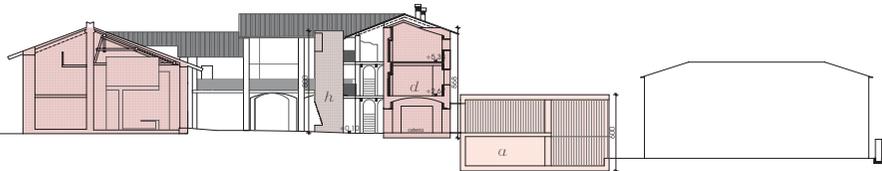
- a*  Nuova aggiunta amministrazione 934.20 mc
- c*  Nuova costruzione posteggi 671.60 mc
- d*  Esistente masseria 4'700.00 mc
- h*  Nuova aggiunta ascensore 30.80 mc



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C