



Ronco Sopra Ascona, 31 luglio 2023

---

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 416 /2023-1**

Approvato con risoluzione no. 1515 del 31 luglio 2023

Annulla e sostituisce il Messaggio Municipale Risoluzione no. 1409 del 31 maggio 2023

### **Richiesta di un credito di CHF 22'550.00 (IVA inclusa) per il mandato di studio - progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale**

Onorevole signor Presidente  
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di CHF 22'550.00 (IVA inclusa) per un mandato di studio – Progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale.

#### **Premessa**

A seguito dei risultati ottenuti dal Mandato di Studio Parallelo, organizzato con lo scopo di mettere a confronto diverse proposte e idee progettuali su cinque distinte aree urbane significative (Piazza Madonna delle Grazie e Piazza Semitori, Nucleo di Ronco, Via delle Scuole, Vaticano, Due Cappelle), i signori Ariella Materni e Mario Canevascini hanno richiesto al Municipio una collaborazione tra pubblico e privato per allestire una proposta progettuale per il comparto Piazza Semitori e zona nucleo, relativo al mapp. 1231 e adiacenze.

A tale proposito si è tenuto un incontro il 7.02.2023 presso la Casa comunale, tra le parti coinvolte, e a seguito dello stesso è stato concordato di approfondire la proposta progettuale elaborata dall'architetto Francesco Buzzi per avviare un confronto tra le varie parti coinvolte, (ente pubblico e privati) e coinvolgere l'architetto Buzzi come consulente del Municipio.

Più precisamente la proposta progettuale deve prevedere sul mapp. 1231 la creazione di un esercizio pubblico (Bar e/o negozio) al piano terreno e in stretta relazione spaziale e fisica sulla prospiciente Piazza Semitori, nonché una o due unità abitative ai piani superiori.

Al fine di allestire un progetto unitario e coerente con i risultati ottenuti con il Mandato di Studio Parallelo, il Municipio ha ritenuto opportuno incorporare nella proposta progettuale la possibilità di ripensare la sala Patriziale e l'adiacente Piazza della Castegna che, insieme alla Piazza Semitori, costituiscono l'intera area che ha come punto centrale la chiesa di San Martino.

#### **Progetto di massima**

L'obiettivo dell'allestimento di un Progetto di massima (Norma SIA 102-4.31) è quello di elaborare un'analisi preliminare per ottenere delle risposte di carattere organizzativo, architettonico ed economico necessarie a pianificare le diverse procedure volte a concretizzare gli obiettivi scaturiti dal mandato di studio parallelo.

Più precisamente lo scopo è valutare le possibilità, e complessità, della situazione esistente, stabilire l'opportuna proposta operativa in risposta alle richieste avanzate, definire un programma condiviso per permettere di approntare una prima stima dei costi (+/- 15% come previsto da Norma SIA 103).

### Progetto di massima per piazza Semitori e dintorni

Considerato quanto sopra il Municipio ha ritenuto incaricare l'architetto Francesco Buzzi della progettazione degli spazi pubblici, mentre i signori Materni Canevascini hanno dichiarato la disponibilità a collaborare, sempre con l'architetto Buzzi e a loro spese, per la progettazione della parte relativa alla proprietà privata.

### Preventivo dei costi

Di seguito è presentata l'offerta d'onorario per l'organizzazione di un Progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale.

<b>●</b> Prestazioni offerte		Tempo secondo SIA 102 (Tariffa SIA KBOB 140.- /h) Buzzi 140.-/h		Onerario
<b>1. Pianificazione strategica</b>				
<b>4.11 Formulazione delle esigenze</b>		<b>5</b>	<b>H</b>	<b>648.00 CHF</b>
Pianificazione strategica		5	H	648.00 CHF
<b>2. Studi preliminare</b>				
<b>4.21 Studio di fattibilità</b>		<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Studio di fattibilità		0	H	0.00 CHF
<b>4.22 Scelta dei mandatari</b>		<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Scelta dei mandatari		0	H	0.00 CHF
<b>3. Progettazione</b>				
<b>4.31 Progetto di massima</b>	<b>9%</b>	<b>75</b>	<b>H</b>	<b>19'440.00 CHF</b>
Studio di soluzioni possibili	3%	50	H	6'480.00 CHF
Progetto di massima e stima dei costi	6%	100	H	12'960.00 CHF
<b>4.32 Progetto definitivo</b>	<b>21%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Progetto definitivo	13%	0	H	0.00 CHF
Studi di dettaglio	4%	0	H	0.00 CHF
Preventivo	4%	0	H	0.00 CHF
<b>4.33 Procedura di autorizzazione</b>	<b>2.5%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Procedura di autorizzazione	2.5%	0	H	0.00 CHF
<b>4. Appalto</b>				
<b>4.41 Procedura d'appalto</b>	<b>18%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Piani d'appalto	10%	0	H	0.00 CHF
Appalto e aggiudicazione	8%	0	H	0.00 CHF
<b>5. Realizzazione</b>				
<b>4.51 Progetto esecutivo</b>	<b>16%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Documenti esecutivi	15%	0	H	0.00 CHF
Contratti d'appalto	1%	0	H	0.00 CHF
<b>4.52 Esecuzione</b>	<b>29%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Direzione architettonica	6%	0	H	0.00 CHF
Direzione lavori e controllo costi	23%	0	H	0.00 CHF
<b>4.53 Messa in esercizio</b>	<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Messa in esercizio	1%	0	H	0.00 CHF
Documentazione concernente l'opera	1%	0	H	0.00 CHF
Direzione lavori di garanzia	1.5%	0	H	0.00 CHF
Liquidazione finale	1%	0	H	0.00 CHF
<b>6. Gestione</b>				
<b>4.61 Esercizio</b>		<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Prestazioni da concordare		0	H	0.00 CHF
<b>4.62 Conservazione</b>		<b>0</b>	<b>H</b>	<b>0.00 CHF</b>
Prestazioni da concordare		0	H	0.00 CHF
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>H</b>	<b>20'088.00 CHF</b>
<hr/>				
<b>Somma totale netto</b>				<b>20'088.00 CHF</b>
Fasi parziali 31, 32, 41, 51, 52, 53 SIA 102				20'088.00 CHF
Sconto applicato %				0.00 CHF
Totale parziale (scontato)				20'088.00 CHF
Spese 4% di 20'088.00 CHF				803.52 CHF
Totale parziale (incl. spese)				20'891.52 CHF
IVA 7.7 %				1'608.65 CHF
<b>Totale onorario</b>				<b>22'500.17 CHF</b>

Considerato quanto sopra l'importo totale della richiesta del credito arrotondato (IVA inclusa) corrisponde a:

**CHF 22'550.00 (IVA inclusa)**

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ragguaglio o chiarimento supplementare, il Municipio invita il lodevole Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

1. È approvato il credito per l'onorario per il mandato di studio di progettazione Progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale.
2. È stanziato un credito di CHF 22'550.00 (IVA inclusa) per l'onorario per il mandato di studio di progettazione Progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale
3. Il credito sarà caricato nel conto investimenti del Comune alla voce "Progetto di massima per Piazza Semitori, Piazza della Castegna e sala Patriziale".
4. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2023.

Con stima e cordialità.

PER IL MUNICIPIO

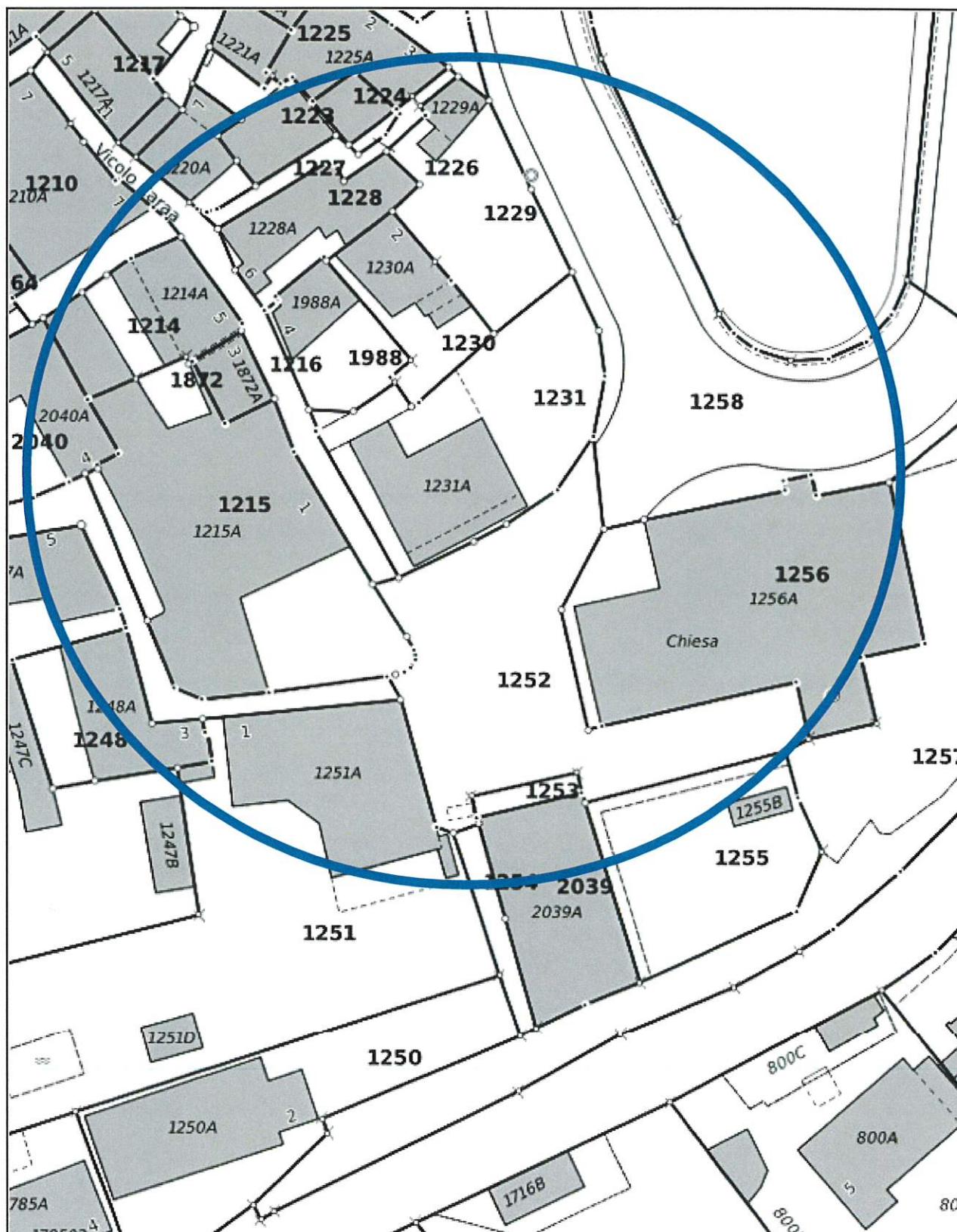
Il Sindaco:  Paolo Senn

 Il Segretario  Roberto Salmina

Allegati: Piani illustrativi

Per esame e rapporto

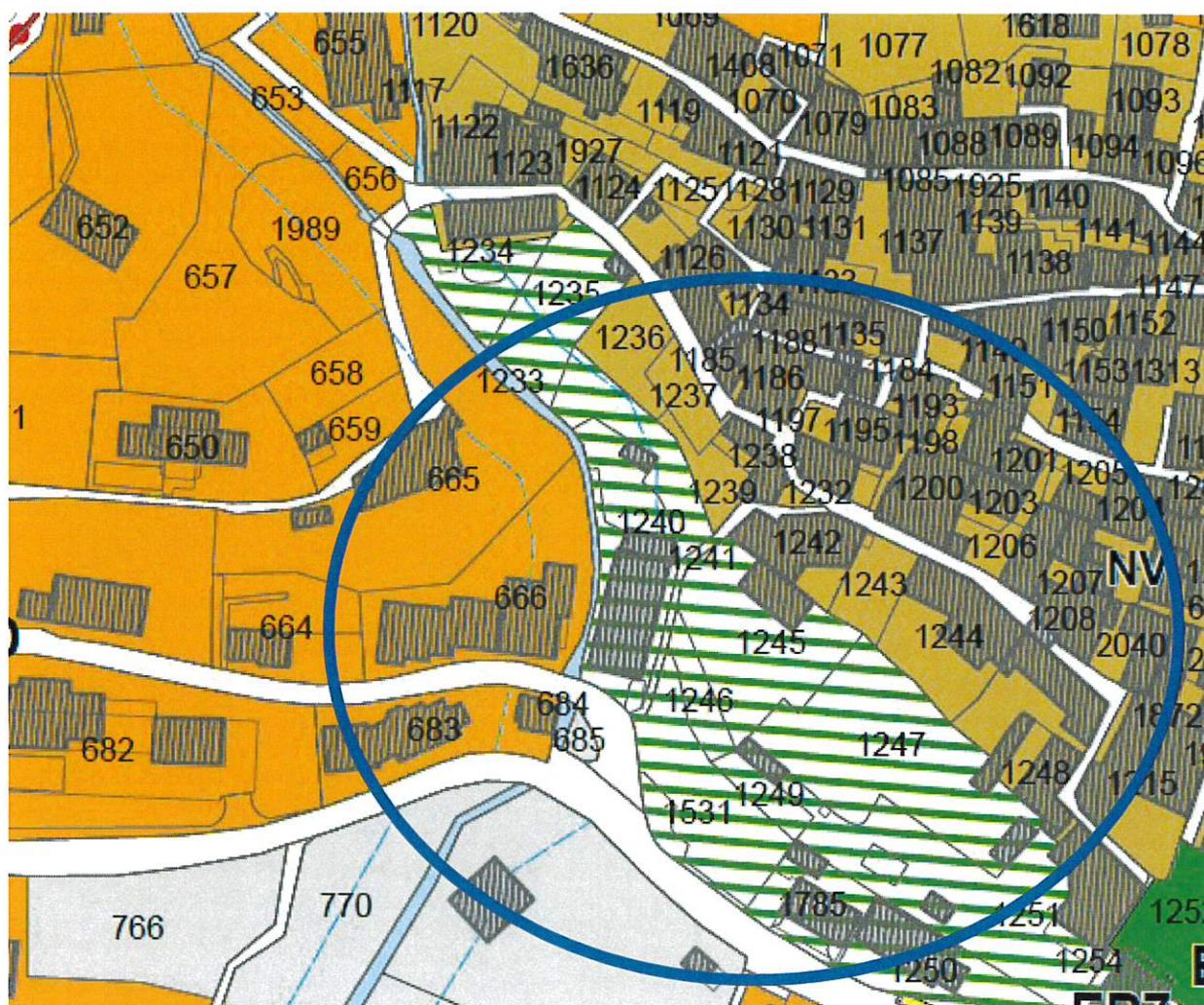
Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore



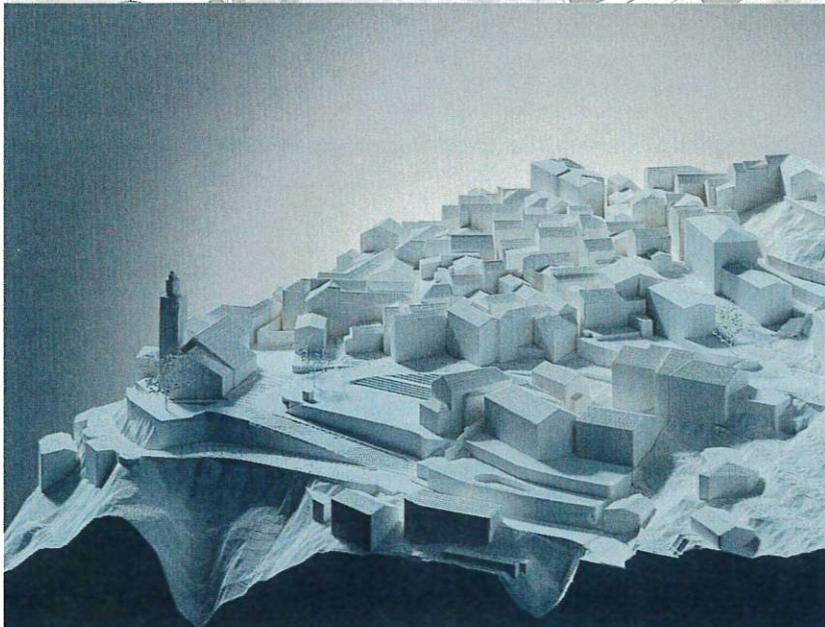
Estratto mappa catastale



Ortofoto



Estratto Piano regolatore – Piano delle zone



Mandato di studio parallelo – *Una visione unitaria per 5 spazi pubblici* – Proposta arch. F. Buzzi