



## MUNICIPIO

Lugano, 26 ottobre 2017 trs  
centro inf.: 3000.0  
ris. mun.: 26/10/2017

Onorevoli Signore e Signor  
. Karin Valenzano Rossi  
. Giovanna Viscardi  
. Deborah Moccetti Bernasconi  
. Mario Antonini  
Consiglieri Comunali  
**Rispettivi indirizzi**

Oggetto: interrogazione no. 871 - "L'acqua è gratis ... Ma il caffè si vende a peso d'oro?  
Storia di una caffetteria Malpensata"

Onorevoli Signore e Signor,

in riferimento alla Vostra interrogazione in oggetto, del 22 marzo 2017, rispondiamo qui di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Corrisponde al vero che il progetto definitivo relativo all'edificazione della caffetteria di Villa Malpensata supera di molto il progetto di massima alla base dell'approvazione in novembre da parte del CC del relativo credito?*

Il totale dei costi di realizzazione è passato da fr. 990'000.-- (+/- 15%) a fr. 1'589'436.--.

2. *Quali sono le ragioni di tale superamento?*

Di seguito si riportano le cifre a titolo di confronto tra la stima costi (+/- 15%) presenti nel MMN. 9438 ed il preventivo di progetto definitivo (+/-10%) così come allestito dai progettisti e dagli specialisti incaricati.

<i>Confronto stima costi (+/- 15%) MM 9438</i>		<i>Preventivo progetto definitivo (+/-10%) fr.</i>
<i>Lavori preparatori</i>		
Rilievi	3'000.--	2'800.--
Demolizioni, sottomurazioni	60'000.--	127'350.--
<i>Edificio</i>		
Scavo	70'000.--	133'000.--
Costruzione	640'000.--	744'750.--
Onorari fase costruzione	compresi	269'300.--
<i>Lavori esterni</i>		
Giardino + terrazza	78'000.--	148'000.--

<i>Costi secondari</i>		
Autorizzazioni e tasse	4'000.--	6'000.--
Assicurazioni	0.--	3'500.--
Altri costi secondari (copie)	2'000.--	10'000.--
<b>Totale parziale</b>	<b>857'000.--</b>	<b>1'444'700.--</b>
<i>Sistemazione Piano Terra edificio esistente (Villa )</i>	50'000.--	27'000.--
<b>SUBTOTALE</b>	<b>907'000.--</b>	<b>1'471'700.--</b>
IVA 8% e arrotondamento	83'000.--	117'736.--
<b>TOTALE COSTI REALIZZAZIONE</b>	<b>990'000.--</b>	<b>1'589'436.--</b>
Onorari fase di progettazione (prog. mass. e definitiva)	130'000.--	130'000.--
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>fr. 1'120'000.--</b>	<b>fr. 1'719'436.--</b>

Diversi fattori hanno contribuito all'aumento dei costi del preventivo purtroppo poco dettagliati e sottostimati nella fase di progetto di massima: presenza di roccia, maggiori difficoltà esecutive legate a scavi e impianto di cantiere difficoltoso, demolizioni, bonifiche da amianto, lavori esterni e modifiche dei contenuti per soddisfare le esigenze delle norme d'igiene cantonali. Non da ultimo non è stato previsto l'onorario per la fase esecutiva.

Si segnala che una riduzione dei costi mirata ad un rientro nel credito di realizzazione stanziato sarebbe attuabile solo a fronte di un sostanziale ridimensionamento del progetto previsto, con eventuali necessità di costi per onorari di riprogettazione.

3. *Quali verifiche ha operato il Dicastero Immobili e quale coinvolgimento ha avuto fino ad ora?*

Il progetto definitivo è il risultato dell'approfondimento dello studio di fattibilità e del progetto di massima a suo tempo fatti elaborare dalla Fondazione TGCF in accordo con le esigenze della direzione del Museo delle Culture, del Dicastero Immobili e di tutti gli uffici preposti all'approvazione di un esercizio pubblico in ossequio al Regolamento della legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (RLear) del 16 marzo 2011.

Le problematiche sopra evidenziate si sono palesate al momento in cui è stata svolta la progettazione definitiva con il supporto di tutti gli specialisti.

4. *Conferma il Municipio che il credito in questione non è stato utilizzato, se non nella preventivata misura di CHF 130'000 relativa alla parte destinata per la fase di progettazione?*

5. *In caso negativo, come è stato utilizzato il credito deliberato dal Consiglio Comunale?*

Il Municipio conferma che il credito in questione non è stato utilizzato, se non nella parte destinata per la fase di progettazione.

6. *Cosa pensa di fare il Municipio per uscire da questa situazione?*

Come comunicato con lettera al Consiglio Comunale del 25 ottobre 2017, alla luce di quanto sopra il Municipio ha deciso di rinunciare alla realizzazione della nuova caffetteria del MCL e pertanto di non presentare un nuovo messaggio municipale inteso a chiedere la concessione del credito aggiornato come da indicazione della Sezione degli Enti Locali del 24 gennaio 2017.

La nuova caffetteria avrebbe portato un valore aggiunto sia per il museo che in termini di riqualificazione urbana dell'area interessata. Le risultanze del preventivo riferito al progetto definitivo hanno tuttavia evidenziato un disequilibrio tra il costo dell'investimento e l'obiettivo.

Inoltre, i ritardi nell'avvio dei lavori in relazione all'iter del nuovo necessario messaggio municipale avrebbero come conseguenza uno slittamento eccessivo nell'apertura del nuovo museo.

Alla luce della situazione determinata dalla decisione di rinunciare alla caffetteria, il Municipio si è orientato verso una diversa soluzione per l'aria d'accoglienza rispetto a quella, comunque da risistemare, ereditata dal Museo d'arte. In questa maniera potranno comunque essere migliorati i servizi all'utenza e si potrà meglio valorizzare il parco terrazzato anche come possibilità di rafforzamento stagionale di uno spazio miscita interno giocoforza più contenuto.

I costi inerenti agli investimenti di manutenzione ordinaria contenuti nel MMN. 9438 relativi alla sistemazione del PT dell'edificio esistente necessari all'apertura del Museo delle Culture potranno essere presi a carico della gestione corrente o del MMN. 9079.

7. *Il Municipio ha chiesto ai privati finanziatori, che avevano designato autonomamente i progettisti, di assumere la parte di costi supplementari in considerazione dell'importante superamento dei costi rispetto alle previsioni iniziali?*

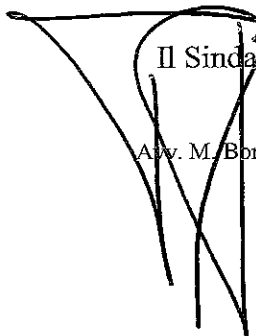

8. *In caso affermativo, qual'è la posizione dei privati finanziatori?*

La The Gabriele Charitable Foundation condivide le conclusioni a cui è giunto il Municipio. Essa non sarebbe comunque stata disponibile a un aumento del suo contributo che, a eccezione della parte già versata per la progettazione, viene pertanto a cadere.


Si ricorda che la The Gabriele Charitable Foundation - più volte intervenuta con sostegni importanti per progetti in ambito culturale e sociale che hanno riguardato la Città di Lugano - ha già contribuito ai lavori di manutenzione interna della Villa con fr. 300'000.-- nell'ambito di una donazione di fr. 1'100'000.-- comprendente anche i lavori per la climatizzazione di Villa Ciani.

Ci è grata l'occasione per porgerVi, Onorevoli Signore e Signor, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

A.v. M. Borradori R. Bregy



C.p.c.:

- . Consiglio Comunale
- . Municipio
- . Dicastero Immobili