

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MMN. 6315
CONCERNENTE IL CAMPO MARZIO SUD - VALORIZZAZIONE DELLA
FOCE DEL CASSARATE. RICHIESTA DI UN CREDITO DI COSTRUZIONE DI
FR. 10'722'000.--

Lugano,

20

ottobre

2003

All'On.do
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il Messaggio n. 6315 relativo alla valorizzazione dell'area della foce del Cassarate, il Municipio chiede un credito di fr. 10'722'000.-- per poter portare a termine il progetto di riassetto di questa zona, comprensiva del Lido e del porto.

La prima parte è infatti già stata vagliata dal CC il quale, in data 24 settembre 2002, ha concesso al Municipio un credito di costruzione pari a fr. 5'100'000.-- per procedere alle opere di palificazione della zona franata nel 1992, alle opere di costruzione della tribuna (edificio lungo 90 m all'interno dell'area del Lido) e alla realizzazione della nuova sede del centro dei Canottieri.

In occasione del rapporto sul MMN. 6011, la Commissione della Gestione espresse le proprie perplessità circa un'edificazione troppo eccessiva del lido (in particolare si chiedeva che nelle nuove costruzioni non venissero ospitati uffici cantonali che già hanno la loro giusta collocazione altrove). Inoltre si chiedeva di ridefinire le dimensioni del cantiere nautico, da valutare secondo le reali necessità.

Ora, con il Messaggio in esame, si arriva finalmente a concludere il tortuoso iter che ha portato alla sistemazione dell'intera area.

Come il precedente, anche il presente Messaggio municipale non è sufficientemente preciso, tanto che la Commissione della Gestione ha deciso di dedurre dal credito totale richiesto alcuni importi che - come si dirà in seguito - dovranno diventare oggetto di separati messaggi.

Una maggiore congruenza avrebbe sicuramente permesso di terminare più celermente la costruzione della Foce.

Il progetto

Esso prevede il porto comunale coperto, un edificio contenente gli spazi cantonali, il

cantiere nautico, la sede del circolo velico e due nuovi pontili. Nel progetto è prevista pure la sistemazione esterna della zona a sud degli edifici previsti - dove è prevista la zona di alaggio - e ad ovest, zona destinata al parco pubblico come prolungamento del Parco Ciani al quale sarà collegata con una nuova passerella accessibile pure alle carrozzine.

Anche l'organizzazione dei posteggi lungo tutta la via Foce viene modificata, venendo ridotti i posti auto di 16 unità.

Rispetto al progetto precedente, oggetto del MMN. 6011, va notata l'abolizione del lungo edificio che sovrastava il porto e terminava con gli uffici cantonali, il ridimensionamento del cantiere nautico, l'ingrandimento della costruzione destinata al Circolo Velico e l'annessa pavimentazione in sagomati del piazzale, una più precisa sistemazione delle aree verdi.

Per quanto concerne gli uffici cantonali, va segnalata la rinuncia da parte del Laboratorio di studi ambientali del Dr. Barbieri; rimangono invece gli uffici della Polizia lacuale e quelli per i collaudi, da sempre ubicati alla Foce.

Il preventivo di spesa

Il Municipio ha previsto per le opere in esame un prezzo globale di fr. 10'722'000.--.

Se questo importo viene sommato ai Fr. 5'100'000.-- già votati per le opere parziali sempre relative alla risistemazione dell'area della Foce e del Lido (MMN. 6011) e a fr. 9'500'000.-- già anch'essi votati per gli interventi di sistemazione generale del Lido (piscina, ristorante, ecc., MMN. 6315), si ottiene una spesa totale di oltre fr. 25 milioni. Questo per una zona di ca mq 42'000 (senza contare gli spazi occupati dalla piscina coperta e dallo studio Foce), che ancora per anni - almeno di un importante e deciso intervento politico - rimarrà limitata a nord dei campi da tennis e ad est dalla proprietà della Società di Navigazione del Lago di Lugano.

Il Messaggio illustra a pagina 6 il maggior costo del progetto, rispetto a quello previsto nel MMN 6011. Esso è pari a fr. 2'891'000.--.

a) Determinate opere, in questione nel presente Messaggio, non erano state previste in quello precedente, benché necessarie. Esse sono le seguenti:

- Fr. 130'000.--: bonifica sito inquinato del cantiere nautico: opera richiesta dal Cantone al momento in cui è stata esaminata la domanda di costruzione;
- Fr. 162'000.--: bonifica terreno non idoneo a fondazioni (perché terreno fluviale): opera richiesta dal Cantone al momento in cui è stata esaminata la domanda di costruzione;
- Fr. 240'000.--: sistemazione della riva naturale del lago idonea per la fauna ittica: opera richiesta dal Cantone al momento in cui è stata esaminata la domanda di costruzione;
- Fr. 385'000.--: rifacimento pavimentazione stradale;

Totale fr. 917'000.--

Questa Commissione è dell'opinione di accogliere la richiesta di crediti, come sopra elencati, ma ritiene necessario che la somma di fr. 130'000.-- relativa alla bonifica del sito inquinato del cantiere nautico debba venire recuperata presso il terzo che ha causato il danno.

- b) Per quanto attiene alle altre opere supplementari, si osserva in particolare l'aumento del costo previsto al m³ per tutte le opere da eseguire alla Foce ed al Lido (ovvero pure quelle oggetto del precedente Messaggio), che nel MMN. 6011 erano state calcolate in modo troppo restrittivo.

Ora, il costo al m³ delle opere relative agli edifici attrezzati e riscaldati è pari a fr. 650.--, mentre per gli altri edifici (porto, cantiere nautico, ecc.) il costo è pari a fr. 450.-- al m³. Il costo medio è pari a fr. 530.-- m³. Nel messaggio precedente il costo era di ca. fr. 450.--. La "maggior spesa" è di fr. 744'000.-- per le opere di questa seconda tappa in esame.

La vostra Commissione non entra invece in esame dell'aumento dei costi degli edifici della I tappa, oggetto del presente messaggio e già esaminati e votati dal Consiglio Comunale. Un superamento dei preventivi, indicato nel Messaggio che si sta esaminando in fr. 443'000.--, deve essere oggetto di un nuovo messaggio.

- c) Le altre opere supplementari che comportano un maggior costo sono: aumento del volume e della superficie (ca. 100 mq supplementari rispetto al primo progetto) della sede del Circolo Velico (fr. 126'000.--) e la pavimentazione del piazzale (fr. 290'000.--).
- d) Un costo supplementare, parzialmente non previsto nel primo messaggio, comporta la progettazione dell'area verde. Esso viene indicato in fr. 390'000.-- per la migliore rifinitura ed alberatura (per una superficie totale di mq 2'900). Non esiste ancora un progetto di dettaglio che neppure è stato ancora fatto per il nuovo ponte sul fiume. Tra l'altro, oltre al verde, dovrà sicuramente essere previsto uno spazio accessibile per i mezzi pesanti che provvedono al dragaggio della foce.

Dopo aver effettuato alcuni accertamenti, questa Commissione è dell'opinione che il credito relativo a questo capitolo debba essere oggetto di un messaggio separato. Si ritiene in fatti che la Foce debba essere considerata nel suo insieme, quindi sponda sinistra e sponda destra del fiume. Proprio per questo motivo il 3 novembre 2002 il Consiglio Comunale aveva accettato un credito per lavori di ristrutturazione del Parco Ciani che non includevano la zona della Foce.

Un progetto unico, che preveda non solo la sistemazione di questa parte del sito, ma anche la progettazione definitiva del nuovo ponte con la rampa di accesso per i disabili, rispondendo nel contempo alla domanda relativa all'utilità del vecchio

ponte (che abbisogna di un forte restauro), è utile per fare chiarezza sul costo definitivo di queste opere.

La Commissione della Gestione propone dunque di stralciare dal credito richiesto la somma di fr. 390'000.-- prevista per la sistemazione dell'area verde e di fr. 200'000.-- preventivata per l'opera di costruzione del nuovo ponte.

e) Il minor costo è invece causato dal ridimensionamento del cantiere nautico (- fr. 205'000.--) e dalla mancata costruzione dell'edificio sopra il porto.

Valutazione del reddito locativo

Il Municipio ha proceduto a rivalutare il reddito locativo dei nuovi edifici, capitolo che - pure il questo Messaggio - viene liquidato in poche righe.

Il reddito valutato ammonterebbe a ca. fr. 347'350.-- annui (ovvero fr. 70'000.-- minore a quello previsto nel MMN 6011) ed è stato calcolato nel modo seguente:

Uffici cantonali	fr.	30'750.--	(precedentemente	fr.
86'800.--)				
Club Canottieri	fr.	15'000.--		
CVLL	fr.	60'000.--	(precedentemente	fr.
50'000.--)				
Cantiere Nautico	fr.	24'000.--	(precedentemente	fr.
100'000.--)				
Posti barca coperti	fr.	81'600.--	(precedentemente	fr.
103'600.--)				
Posti barca su pontili	fr.	72'000.--	(precedentemente	fr.
64'800.--)				
Imp. distribuzione carburante	fr.	60'000.--	nuovo	
Terrazza osteria del Porto	fr.	4'000.--	nuovo	

Queste valutazioni non sono definitive. Alcune di esse non sono neppure frutto di una discussione con i futuri conduttori. Altre sono ritenute da questa Commissione troppo modeste (ad esempio gli uffici cantonali).

Inoltre non è dato di sapere quali siano i costi di manutenzione ordinaria, che ad esempio per quanto concerne i pontili, potrebbero incidere in modo importante sulle entrate.

Si invita il Municipio a rivedere il calcolo effettuato dopo un anno dalla conclusione dei vari contratti di affitto. Ciò vale soprattutto per gli spazi dati in locazione a terzi privati, quali il cantiere nautico e l'impianto di distribuzione di carburante, per i quali comunque sarà necessario l'allestimento di un concorso pubblico.

Per quanto concerne il canone di locazione previsto per gli uffici cantonali appare troppo basso, se riportato all'investimento. La Commissione della Gestione chiede che esso venga nuovamente calcolato.

La tassa richiesta per Osteria del Porto per l'occupazione della terrazza, ora non calcolata in base al Regolamento sull'occupazione di suolo pubblico, dovrà essere necessariamente rivista al termine delle opere di costruzione di questa zona, che potranno provocare alcuni disagi. Essa sarà da stabilire secondo i canoni indicati dal precitato regolamento comunale.

Infine la vostra commissione lascia aperta la questione, sollevata dal Circolo velico, relativa all'eventuale gestione dei pontili da parte del CVLL. Si è comunque dell'opinione che una gestione assegnata al circolo secondo un ben preciso mandato di gestione, possa essere ritenuta come una valida soluzione. Essa permette sicuramente più elasticità dell'attività, che viene demandata ad un gruppo che da sempre l'ha effettuata con rigore. Ovviamente il CVLL deve impegnarsi - e ciò avviene proprio attraverso il mandato affidatogli - a considerare tutti gli utenti che si annunciano e quindi anche i non soci oltre i turisti, che devono poter trovare un posto per le loro imbarcazioni, anche se fossero a motore.

In questo senso il Municipio viene sollecitato a trovare al più presto una consona soluzione.

L'eventuale affitto dei pontili dovrà essere calcolato ovviamente considerando ad una parte i costi dell'investimento e dall'altro gli elevati costi di manutenzione.

Conclusione

Dal credito richiesto di fr. 10'722'000.-- devono essere decurtati i seguenti importi:

- fr. 390'000.-- previsti per la sistemazione dell'area verde;
- fr. 200'000.-- previsti per la costruzione del nuovo ponte;
- fr. 443'000.-- relativi al sorpasso dei costi per le opere relative alla I tappa.

Di conseguenza, la Commissione della gestione ritiene che la spesa, limitatamente a fr. 9'689'000.-- ai sensi dei considerandi, sia giustificata al fine di poter portare a termine entro termini brevi la risistemazione della Foce dopo quasi 15 anni di attesa. Essa è pure in linea con le opere previste nel piano degli investimenti per il periodo 2002-2005.

Con queste opere, una volta pianificata anche l'area verde, si otterrà la completa rivalutazione di una zona pregiata ed amata della Città.

Si ritiene dunque di sollecitare l'approvazione del credito parziale.

Secondo le tabelle di ammortamento, applicando l'ottimo tasso di ammortamento del 14 % previsto a preventivo, si arriverebbe sull'arco di 20 anni ad avere un valore residuo di ca. fr. 611'000.--, da calcolare in base al nuovo credito concesso.

In considerazione di quanto sopra esposto, invitiamo questo onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere

1. E' accettato il progetto di valorizzazione della Foce del Cassarate, rielaborato secondo i desiderati del Legislativo.
2. E' concesso un credito di costruzione di fr. 9'689'000.-- per gli interventi di sistemazione generale dell'area della Foce del Cassarate - come al punto 1.
3. Il credito, basato sull'indice dei costi di costruzione dell'aprile 2002, verrà adeguato alle giustificate variazioni dello stesso indice.
4. Eventuali sussidi cantonali ed eventuali altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
5. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, ed ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

GESTIONE PER LA COMMISSIONE DELLA

Simonetta	Perucchi	Borsa,	relatrice
	Roberto	Grassi	
	Armando	Giani	
Michele	Foletti	(con	riserva)
	Renato	Amadò	
	Rocco	Olgiati	
Adriano	Censi	(con	riserva)
	Rinaldo	Gobbi	
Giovanna	Masoni	Brenni	
	Roberto	Ritter	
	Paolo	Sanvido	