



Rapporto al Consiglio Comunale no. 10, gennaio 2014 – settembre 2015

Tipo di documento **Rapporto informativo**

no. Rif.:

Progetto **Nuovo Centro Culturale di Lugano**

Titolo **Rapporto sullo stato d'avanzamento dei lavori**

Destinatari On. Consiglio Comunale

Nome file rapporto informativo 10 v08 20160405.doc

Indice

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Premessa della Capodicastero avv. Giovanna Masoni Brenni. | 3 |
| 1.1 | Cantiere edilizio, culturale, organizzativo, economico | 3 |
| 1.2 | Il cantiere edilizio in particolare e complessità di esso | 5 |
| 1.3 | Un vivo grazie e le ... "ultime volontà" | 6 |
| 2 | Edificazione NCCL (IG) | 9 |
| 2.1 | Fine lavori e collaudo | 9 |
| 2.2 | Presa in consegna | 9 |
| 2.3 | Liquidazione finale e gestione contrattuale | 10 |
| 2.3.1 | Addendum 2 | 10 |
| 2.3.2 | Complementi contrattuali | 11 |
| 2.3.3 | Subappaltatori | 12 |
| 2.4 | Agibilità | 13 |
| 3 | Altre prestazioni CQ..... | 14 |
| 3.1 | Progettazione | 14 |
| 3.2 | Opere preliminari..... | 14 |
| 3.3 | Prestazioni committente | 14 |
| 3.3.1 | Esproprio | 14 |
| 3.3.2 | Interfaccia privati | 15 |
| 3.3.3 | Opere stradali e sistemazione esterna | 15 |
| 3.3.4 | Monitoraggio..... | 16 |
| 3.4 | Infrastruttura mobile | 16 |
| 3.5 | Prestazioni residue..... | 16 |
| 4 | Situazione finanziaria credito quadro | 20 |
| 4.1 | Premessa | 20 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.2 | Delimitazione..... | 21 |
| 4.3 | Controller finanziario | 21 |
| 4.4 | Valutazione finanziaria | 23 |
| 4.4.1 | Suddivisione dei costi finali sulle parti d'opera..... | 24 |
| 4.5 | Valutazione risultato..... | 25 |
| 4.5.1 | Spese, gruppo GU..... | 25 |
| 4.5.2 | Spese, gruppo committente | 28 |
| 4.5.3 | Entrate | 30 |
| 5 | Attività utente e gestore in relazione al LAC..... | 31 |
| 5.1 | Fase messa in esercizio..... | 31 |
| 5.2 | Inaugurazione..... | 31 |
| 5.3 | Outlook stagione 2015/2016 | 31 |



1 Premessa della Capodicastero avv. Giovanna Masoni Brenni.

“Mí sum da Lügán, ma pias ul LAC, ma sa trövi bén cunt ul LAC, a vu lá dó-tré vòlt ala setimana, a vu in dala hall, a vu sü par la scala, a ma sa sèti giò e vardi föra; e pénsi: “Che bèll ul nöss LAC, a l’u pagaa un puu anca mí” (2015, una cittadina domiciliata a Pregassona)

Χαλεπά τὰ καλὰ (Xalepá tà kalà) (Le cose belle sono difficili)

1.1 Cantiere edilizio, culturale, organizzativo, economico

1.1.1 In 12 anni di Municipio la sottoscritta ha avuto la fortuna di seguire cantieri e progetti grandi e piccoli molto appassionanti, regolarmente nel rispetto di preventivi, così come deve essere; primo fra tutti quello del LAC (Lugano Arte e Cultura), che, sino al 2009, e nella terminologia dell’edilizia pubblica, si chiamava NCCL (Nuovo Centro Culturale di Lugano).

1.1.2 Dopo essere stata co-relatrice in Consiglio comunale del messaggio di 7 milioni CHF relativo al credito di progettazione del NCCL (approvato all’unanimità nella seduta del Consiglio comunale, che presiedetti, il 07.04.2003), ha infatti avuto l’onore, quale municipale capo dicastero, della responsabilità politica del cantiere edilizio, ininterrottamente dall’aprile 2004 all’aprile 2016.

Il progetto era stato ideato a fine anni ‘90 dall’allora Sindaco Arch. Giorgio Giudici (che presiedette anche la Giuria del concorso di architettura). La sottoscritta lo ereditò nel 2004 dall’allora Municipale Giuliano Bignasca; il credito di progettazione di 7 milioni CHF era praticamente consunto; il progetto edilizio dell’arch. ticinese Ivano Gianola, con il preventivo +/- 10 % era quasi pronto; non vi era invece documentazione su contenuti, organizzazione, costi.

Con direttori e collaboratori coinvolti, si provvide all’allestimento del messaggio principale, quello per il credito di costruzione di 170 milioni CHF, approvato all’unanimità dal Consiglio comunale nel dicembre 2004.

La sottoscritta condivise poi la responsabilità politica del cantiere (nella delegazione della committenza di progetto) con i Sindaci arch. Giudici dapprima (a partire dal 2008) e poi avv. Marco Borradori (dal 2013), e con la collega ing. Zanini Barzaghi (pure dal 2013).

Il cantiere è stato seguito ininterrottamente dal 2004 al 2016 dal dir. arch. Milo Piccoli, cui si è negli scorsi anni (dal luglio 2012) affiancato il vice-dir. e capo-progetto ing. Flavio Macca-nelli, in precedenza l’arch. Patrick Wagner.

1.1.3 Parallelamente la sottoscritta ha avuto la responsabilità politica del cantiere culturale, seguendone contenuti, organizzazione (con una breve interruzione il 2010 e il 2012) e costi, praticamente ininterrottamente dal 2004 al 2016, affiancata negli anni dai dir. Rudy Chiappini, Bruno Corà (2008-2010), Lorenzo Sganzi (dal marzo 2012) e Michel Gagnon (dall’aprile 2014).

Tappe principali del cantiere culturale, organizzativo ed economico, approvate dal Municipio e dal Consiglio Comunale, sono state:

- il ritorno dell’Archivio Storico (diretto da Antonio Gili) sotto il Dicastero Cultura;
- la costituzione nella legislatura 2004-2008 di una Commissione Consultiva della Cultura formata da esperti; senza ripartizione politica; commissione che ha sensibilmente contribuito a gettare le basi della politica culturale, dei concetti di Polo Culturale e LAC;
- l’allestimento della relativa scheda di politica culturale 2004/2008 (approvata in Municipio nel maggio 2009); essa contiene la chiara distinzione e definizione dei concetti di Polo Culturale e LAC nonché dei principi generali della politica culturale e della realizzazione del LAC; primo fra tutti il chiaro distinguo fra la viva, multiforme e fondamentale



rete della cultura (Polo Culturale) e il LAC, il cuore di essa, ma pur sempre “solo” il cuore; e la chiara indicazione che un edificio, da solo, è solo un edificio, non un centro culturale, e che il LAC è innanzitutto al servizio della cultura;

- il rilancio del Museo delle Culture, con la nomina del dir. Paolo Campione (2009) e quello di Lugano in Scena, con la nomina di Renato Reichlin (2009);
- l'analisi e lo studio dell'organizzazione e dei conti e bilanci di strutture di analoga dimensione (KKL di Lucerna, Gastspieltheater di Winterthur, Bayeler Stiftung, Basilea, Parco della Musica a Roma, ecc.);
- la definizione dell'organizzazione e la stima dei costi e ricavi del LAC secondo due ipotesi economiche (piano A, per l'ipotesi di apertura in tempi di buona congiuntura; e piano B, per l'ipotesi di apertura in tempi più difficili); le relative ipotesi di contenuti e programmazione; entrambi vennero consegnati al municipio prima della delibera a COMSA, avvenuta nell'aprile 2009;
- l'accordo per il contributo di 5 mio del Cantone alla realizzazione del secondo piano del museo al LAC;
- il processo di rinnovo delle direzioni (dir. Sganzi e dir. Gagnon) e delle direzioni artistiche: dir. Etienne Raymond per la musica classica, dir. Carmelo Rifici per teatro, danza, spettacoli; per il museo d'arte facendo capo congiuntamente, Città e Cantone, al dir. dell'allora MCA Marco Francioli;
- l'avvicinamento dei musei d'arte civici e cantonale;
- la riorganizzazione delle sedi museali grazie anche a ingenti apporti di risorse private, in particolare della Gabriele Charitable Foundation;
- la costituzione di enti e fondazioni autonomi, con relativi mandati di prestazione: MASI Museo d'Arte della Svizzera italiana, LuganoMusica, ente autonomo LAC (già conclusi); LuganoTeatro e Fondazione Culture e Musei, in corso;
- il coinvolgimento progressivo di privati con relazioni e apporti in denaro di rilievo: collezionisti, sponsor (i principali UBS, Credit Suisse e Duferco), mecenati (prime fra tutte la già citata Gabriele Charitable Foundation e la Fondazione Vittorio e Amelia Ghidella; i donanti Boni, Filippini e Immobiliare Park Lugano SA), in particolare tramite la Fondazione Lugano per il Polo Culturale e importanti depositi d'arte (specie Spazio -1 Collezione Giancarlo e Danna Olgiati);
- le convenzioni per la residenza al LAC della Compagnia Finzi Pasca e dell'OSI Orchestra della Svizzera italiana e per il contributo annuale alla Civica Filarmonica di Lugano;
- lo sforzo di mettere a fuoco e attuare il “LAC per tutti” tramite la politica dei prezzi, la mediazione culturale (primo fra tutti il progetto LACedu) anche per i più fragili, ad esempio in collaborazione con la FIPPD, Fondazione Informatica per la Promozione della Persona Disabile e con Superar Suisse, e tramite l'apertura culturale; evitando l'equivoco, sempre in agguato, che, per rendere un centro culturale attrattivo, occorra abbassarne il livello e la qualità tramite proposte “facili” (la qualità in realtà è, appartiene e deve poter appartenere a tutti);
- e infine anche la doverosa partecipazione attiva alla riuscita manovra del municipio di risanamento dei conti della Città (2013-2016) con l'approvazione del budget globale, la messa in atto del piano economico B per il LAC e la cultura, finanziato dalla Città per ca. il 50%, l'inserimento di esso nel piano finanziario per gli anni a venire.



1.1.4 Apporti essenziali sono stati forniti sia per il cantiere edilizio, sia per quelli organizzativo e economico anche dal Servizio giuridico e dal Dicastero finanze, oltre che dall'amministrazione tutta, dal Municipio e dal Consiglio Comunale.

1.1.5 Anche per questo premeva alla sottoscritta, prima di terminare in municipio, chiudere anche questa liquidazione.

1.2 Il cantiere edilizio in particolare e complessità di esso

1.2.1 Il cantiere edilizio è stato molto, molto complesso e impegnativo, per più ragioni:

- la difficoltà e impegno tecnici (a partire dalla costruzione su roccia e in acqua (con la vasca bianca e l'autorimessa letteralmente nel lago), acuiti dalla scarsità di aree di cantiere;
- la prossimità e contiguità con beni culturali preziosissimi;
- la complessità dello spostamento della strada e delle opere di sottostruttura, quella di tecnica e impianti, praticamente mai visti prima in Ticino in ogni caso mai da amministrazioni pubbliche comunali;
- la decisione dell'impostazione dell'appalto quale appalto di impresa generale, usuale nella Città di Zurigo da oltre 20 anni per progetti di questa dimensione e difficoltà, ma pure una prima in Ticino; una prima male accolta nel territorio, seppure dimostratasi non solo utile ma necessaria per mantenere costi e tempi sotto controllo;
- la gestione complessa del credito quadro e delle numerose varianti di progetto, dettate in buona parte dalla necessità di adattare un progetto risalente a un bando degli anni '90, e di colmare alcune lacune, in buona parte sanate (non la carenza di strutture per la ristorazione, che ha potuto essere sanata solo in parte);
- l'interfaccia con il cantiere privato ex-Palace; quello dell'ex-Convento di Santa Maria degli Angioli (restauro totale, opere di ca. 10,5 Mio CHF, con recupero di un bene culturale che era purtroppo in stato rovinoso); lo Spazio -1 al Central Park; la piazza Luini, ecc..

1.2.2 Il cantiere è stato inoltre molto impegnativo anche poiché, visti gli importanti interessi economici in gioco è divenuto terreno di scontro di (perlopiù legittimi e comprensibili) interessi privati incrociati, di concorrenti, imprese, appaltatori e mandatari, associazioni di categoria, lobby, sindacati, ecc, interessi trasposti poi frequentemente e talvolta insistentemente sul piano politico.

L'appalto di impresa generale a un consorzio a maggioranza straniera (COMSA/Edim Suisse) è stato male accolto localmente, malgrado deliberato al termine di una procedura di appalto internazionale e conforme al preventivo contenuto in busta chiusa, allestito con l'ausilio di ditta specializzata della Svizzera Interna.

L'ostilità locale non si calmò nemmeno dopo che il Tribunale Amministrativo, al termine di una procedura ricorsuale che vide passare al setaccio tutta la procedura, confermò integralmente la delibera.

Citiamo solo un paio di episodi significativi: in sede di bando di appalto per impresa generale, imprese della Svizzera interna o estere faticarono a trovare subappaltatori nel territorio (al punto che una di esse, impresa della Svizzera interna molto forte in Svizzera, desistette).

Oppure citiamo il fatto che, mentre al cantiere Alptransit si lavora(va) da anni opportunamente 24/24 h 7/7 giorni, e in cantieri parapubblici e privati a Lugano si è nello stesso periodo lavorato regolarmente con due sciolte, il LAC/cantiere COMSA non ha ottenuto dalla Commis-



sione Paritetica, in quasi 5 anni di lavori (26.11.2009 firma contratto d'appalto - 30.09.2014 termine lavori), autorizzazione per nemmeno un'ora in più, nemmeno il sabato mattina, nemmeno per riordinare il cantiere per ragioni di sicurezza.

Il LAC è stato anche oggetto, a partire dal 2008/2009, di una campagna mediatica settimanale domenicale senza precedenti, costituita di centinaia di articoli negativi, rimbalzati spesso su altri media, che lasciamo al tempo e alle generazioni future di collocare e valutare più serenamente.

La deliberataria, infine, impresa generale spagnola attiva in 18 paesi d'Europa, esistente da oltre 100 anni e da sempre detenuta dalla stessa famiglia di riferimento, come del resto molti dei privati con cui si è lavorato, è stata a tratti assai dura, con necessità per la Città e responsabili del progetto di opporre grande fermezza e talvolta durezza.

1.2.3 Un neo sono stati purtroppo certamente i casi di caporalato, circoscritti a poche decine di migliaia di franchi su un consuntivo di CHF 223.8 mio lordi, 206.5 netti, ma pur sempre casi di un reato odioso. Ferma restando e confermata dalla stessa Procura Pubblica, da un lato, l'impossibilità per la committenza di prevenire tali reati (data l'astuzia utilizzata dagli autori, estranei alla Città e alla impresa generale), e, dall'altro, la pronta collaborazione dell'ente pubblico e dell'impresa generale nel reprimerli.

1.2.4 Stanti le circostanze e condizioni citate, la dimensione e la vastità del progetto, e, il lungo iter pubblico, la sottoscritta considera l'esito finale un successo per nulla scontato (senza nemmeno voler fare riferimento ai sorpassi anche centimilionari prodottisi in diverse città d'Europa nella costruzione di centri culturali ...).

1.2.5 Successo poiché il consuntivo si attesta a 223.8 Mio CHF lordi, corrispondenti a 206.5 Mio CHF netti, in entrambi i casi senza dedurre i 20 milioni ricavati dalla vendita all'asta dell'ex-albergo Palace.

Il limite del credito aggiornato + 10./. è stato quindi rispettato, come anticipato alla Commissione della Gestione nel 2013 e nel 2015.

Lo è stato addirittura un po' meglio di quanto preannunciato alla Commissione della gestione nell'aprile 2013: preannunciato: + 9.2 ./.; la liquidazione si è attestata a + 8.4 ./. sull'importo di liquidazione lordo (223.8 Mio CHF), a ben - 0.1 ./. su quello netto (206.5 Mio CHF), e in entrambi i casi senza considerare i 20 Mio ricavati dalla vendita dell'ex albergo Palace.

Successo poi perché l'opera ha qualità e cammin facendo sono stati anche apportati - senza superare il limite del credito aggiornato + 10./. - correttivi e adeguamenti che rappresentano dei miglioramenti di valore importante.

Grande successo rappresenta la totale assenza in cantiere di infortuni di rilievo, in un cantiere, come visto, tutt'altro che semplice, data anche la scarsità di aree di cantiere.

Molto positiva anche l'alta percentuale di delibere a ditte nel territorio (85 % includendo COMSA Suisse).

1.3 Un vivo grazie e le ... "ultime volontà"

1.3.1 In queste condizioni l'impegno di tutte le persone coinvolte, in particolare dei già Dicastero del Territorio e Dicastero Cultura, nonché del Servizio giuridico e delle Finanze, come pure della Cancelleria comunale, è stato particolarmente oneroso, e, a tratti, per i collaboratori/trici della Città coinvolti, anche molto, molto pesante.



Per il buon esito la sottoscritta desidera e lo fa qui al termine di 12 anni di attività nell'esecutivo personalmente e quindi in prima persona, ringraziare specialmente direttori e collaboratori della Città: senza di loro non sarebbe stato possibile realizzare il LAC.

- 1.3.2 Ma la sottoscritta desidera ringraziare anche il Municipio e il Consiglio comunale (che rappresenta Cittadini e Cittadine), che hanno sempre sostenuto a larghissima maggioranza ogni credito votato. Ricordiamo solo che dopo il credito di progettazione di 7 milioni CHF, votato all'unanimità in Municipio e Consiglio Comunale, persino il credito più importante, il secondo, e cioè quello di costruzione principale di 170 milioni CHF indicizzato +/- 10%, venne approvato in Municipio (il 15 novembre 2004) all'unanimità e in Consiglio comunale (già nel dicembre 2004) sempre all'unanimità con un solo astenuto (PLR).

E ricordiamo che contro nessuno dei diversi crediti votati (tre più il credito per il restauro dell'ex-Convento) è mai stato lanciato un referendum. Segno ulteriore che Cittadini/-e e imprese, che ne hanno finanziato la costruzione con il loro lavoro e le loro imposte, e che per questo ringraziamo, lo hanno condiviso e voluto.

- 1.3.3 Decisivo è stato il grande e intenso lavoro di analisi, approfondimento, confronto critico e sintesi svolto in Consiglio Comunale: dai Capi-gruppo, dai Presidenti e membri delle Commissioni permanenti gestione, edilizia e petizioni e delle commissioni speciali (MASI e Ente LAC in particolare), dai relatori dei singoli messaggi municipali e dei preventivi e consuntivi annuali.

Fra loro vorrei in particolare citare (scusandomi per eventuali involontarie omissioni) gli onorevoli:

- Roberto Ritter (tra l'altro co-relatore del MM 6667 (credito di costruzione di 170 mio CHF NCCL); co-relatore MM 7669 (10.5 mio CHF credito ristrutturazione e parziale restauro ex-convento Santa Maria degli Angioli); co-relatore MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC); co-relatore MM 8977 (convenzione Compagnia Finzi Pasca); relatore MM 9386 (convenzione LuganoMusica); più volte relatore preventivi e consuntivi cultura);
- Martino Rossi (capo-gruppo PS 2004-2016; tra l'altro co-relatore MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC); tra l'altro relatore del MM 9239 (costituzione Ente autonomo LAC); più volte relatore preventivi e consuntivi cultura);
- Simonetta Perucchi-Borsa (capo-gruppo PPD 2004-2013; tra l'altro co-relatrice del MM 8045 (credito di 9.7 mio completamento del NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per Museo al LAC); relatrice del MM 9136 (Fondazione MASI));
- Michel Tricarico (tra l'altro co-relatore MM 6667 (credito di costruzione 170 milioni NCCL); co-relatore MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC));
- Lorenzo Jelmini (capo-gruppo PPD 2013-2016; tra l'altro co-relatore MM 8977 Compagnia Finzi Pasca);
- Gianrico Corti (tra l'altro primo firmatario mozione no. 3651 per contributo OSI);
- Daniela Baroni (tra l'altro co-relatrice MM 6667 (credito di costruzione 170 milioni NCCL); co-relatrice MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC));
- il compianto Davide Enderlin;
- Marco Chiesa (capo-gruppo UDC 2008-2013; co-relatore MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC));



- Paolo Sanvido (con la sottoscritta co-relatore MM 6199 (credito di progettazione NCCL); co-relatore MM 6667 (credito di costruzione 170 milioni NCCL); co-relatore MM 7669 (10.5 mio CHF credito ristrutturazione e parziale restauro ex Convento Santa Maria degli Angioli));
- Roberto Badaracco (capo-gruppo PLR 2008-2016);
- Michele Bertini (allora CC) e Francesca Bordoni Brooks, co-relatori MM 7819 (donazione alla Fondazione Antonio Caccia spazi “Central Park”);
- Antonio Bassi (relatore MM 9312 (nuovo statuto Fondazione Caccia));
- Lukas Bernasconi (portavoce gruppo Lega);
- il compianto Roberto Fisch (co-relatore MM 6199 (credito di progettazione NCCL));
- Tiziano Mauri (co-relatore MM 6667 (credito di costruzione 170 Milioni NCCL); co-relatore MM 8045 (credito 9.7 mio completamento NCCL e contributo e convenzione Città-Cantone per museo al LAC));
- la compianta Mariuccia Ghiringhelli (co-relatrice MM 6199 (credito di progettazione NCCL));
- il compianto Pio Bordoni (tra l'altro co-relatore MM 6199 credito di progettazione NCCL);
- Armando Giani (capo-gruppo LdT 2008-2013; co-relatore MM 6667 (credito di costruzione 170 Milioni NCCL)).

1.3.4 Ringrazio infine anche chi ha espresso critiche nella misura in cui volte a migliorare il progetto o a confrontarsi con esso in modo critico costruttivo.

1.3.5 Ora il LAC è realtà, ed è lì sotto gli occhi di ogni Cittadino/-a: espressamente riconosciuto dall'attuale Municipio, che pure ringrazio per l'importante sostegno al LAC in questi tre anni di legislatura, ed è riconosciuto nelle linee direttive della Città e nel Piano Finanziario quale polo di sviluppo importante per Lugano, fra i motori dell'economia cittadina e non solo, con riconoscimento della sua importanza anche per lo sviluppo dell'economia della cultura.

Cittadini e Cittadine, ma anche visitatori, viaggiatori, turisti, hanno subito adottato il LAC, e di questo siamo orgogliosi.

Per dirla con la NZZ, c'è stata una “Lugano vor dem LAC” (Lugano prima del LAC) e vi è ora una “Lugano nach dem LAC” (Lugano dopo il LAC); e penso possiamo osare pronosticare una “Svizzera Italiana prima del LAC” e “una Svizzera Italiana dopo il LAC”.

Come è nella natura delle cose e del fare, difficoltà, problemi e errori non mancheranno nemmeno in futuro (le cose belle sono difficili); ma potranno essere superati.

Sono infatti oggi certa che le Istituzioni, le Autorità, i Cittadini/-e, continueranno ad avere cura del LAC ed a consolidarne così il ruolo e il successo.

Fra dieci anni nessuno immaginerà più Lugano senza il LAC.

Grata se potrò in diversa veste e ruolo ancora contribuirvi.

Avv. Giovanna Masoni Brenni
Capo Dicastero
Vice Sindaca



2 Edificazione NCCL (IG)

2.1 Fine lavori e collaudo

L'impresa generale Consorzio Comsa NCCL ha notificato la fine lavori, nei tempi convenuti contrattualmente, il 29 settembre 2014.

In seguito le parti, sulla base di un concetto collaudi elaborato dal Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile, hanno iniziato la fase di verifica in comune propedeutica al collaudo. Vista l'entità e la complessità dell'opera, in deroga alla norma SIA 118 che prevede 1 mese ed in accordo tra le parti, tale fase è stata prolungata dapprima da 1 mese a 3 mesi ed in seguito ancora di 1 ulteriore mese per una durata totale delle verifiche in comune di 4 mesi, dal 30 settembre 2014 al 27 gennaio 2015.

La direzione di progetto ha allestito settimanalmente un rapporto di collaudo inteso ad informare i membri della CPC circa l'andamento delle verifiche in comune.

Il 27 gennaio 2015 l'opera intera del Nuovo Centro Culturale, esclusa l'autorimessa già collaudata il 29 agosto 2012, è stata ritenuta collaudata con difetti lievi sulla base delle verifiche in comune citate in precedenza.

La direzione di progetto ha informato il Municipio circa l'avvenuto collaudo e la presa in consegna dell'edificio con rapporto del 19.02.2015.

A conclusione delle attività di cantiere, non solo di impresa generale ma in senso lato comprese anche quelle relative alle opere preliminari, si segnala il raggiungimento di un traguardo particolarmente importante e oltremodo piacevole ovvero che per fortuna – e perizia delle imprese nonché di tutte le istanze di controllo coinvolte – **non si sono mai verificati incidenti di rilievo**.

2.2 Presa in consegna

Con il collaudo del 27 gennaio 2015 l'opera intera è stata presa in consegna ed è passata in custodia al committente. Dallo stesso giorno è iniziato a decorrere il periodo di garanzia che è in generale di 5 anni, fatti salvi gli apparecchi elettrici per i quali vale un periodo di garanzia di 2 anni e le coperture dell'edificio nonché tutte le parti impermeabilizzate per le quali vale un periodo di garanzia di 10 anni.

Per il committente, l'edificio è stato preso in custodia dal gestore LAC.

Con il collaudo dell'opera intera e la presa in custodia della stessa da parte del gestore LAC non si era ancora giunti al completamento di tutte le opere previste nel credito quadro relativo all'edificazione del Nuovo Centro Culturale di Lugano. Restavano ancora aperti gli acquisti relativi all'infrastruttura mobile nonché alle prestazioni residue non comprese nell'incarico di impresa generale, di cui si riferisce al successivo capitolo 3.5.

Nei mesi successivi alla presa in consegna dello stabile e antecedenti all'inaugurazione, due servizi della città sono stati attivi nel perimetro dell'edificio:

Il LAC, che si è occupato della gestione dello stabile (entrate, sicurezza, gestione tecnica e amministrativa) nonché della gestione dei contenuti, con particolare riferimento alle prove e alla preparazione dell'inaugurazione.

Il già DEPGC, che si è occupato, oltre che di verificare la liquidazione finale e coordinare il rilascio dell'agibilità, della gestione degli acquisti residui nonché della gestione dei difetti residui da collaudo (ovvero garantire i diritti del committente in materia di difetti richiedendo dapprima la loro elimi-



nazione o successivamente determinando un minor valore – corrispondente al minor valore dell'opera oppure all'onere di eliminazione dello stesso ad opera di terzi).

2.3 Liquidazione finale e gestione contrattuale

2.3.1 Addendum 2

Non è un mistero che il Consorzio Comsa NCCL abbia riscontrato difficoltà ad operare localmente (un solo esempio: nemmeno un'ora supplementare autorizzata dalla Commissione paritetica). Durante la fase di allestimento della liquidazione finale da parte dell'impresa generale e contestualmente a prime avvisaglie da parte di quest'ultima di smantellare, anche quale conseguenza di quanto premesso, le proprie strutture nel territorio, diversi subappaltatori hanno provveduto ad iscrivere delle ipoteche legali per presunti scoperti – comunque risultati ampiamente maggiorati.

La gestione della liquidazione finale tra impresa generale e Committente non poteva quindi prescindere da una risoluzione delle divergenze tra la stessa impresa generale e i propri subappaltatori.

Posto che il contratto d'appalto generale del 26 novembre 2009 forniva in ogni caso ampie possibilità al committente per gestire queste situazioni, si è ritenuto opportuno trattare il tema della liquidazione finale nella sua accezione più ampia e regolando tutte le questioni direttamente e indirettamente legate alla stessa.

La trattativa tra le parti per regolare il profilo del rischio del committente in ragione della liquidazione dei subappaltatori così come per condividere le prestazioni residue e gli importi della liquidazione finale del contratto del 26.11.2009 è sfociata in un addendum no. 2 con i seguenti contenuti:

- gestione e prolungo delle garanzie bancarie in essere e consegna della garanzia per difetti in modo da garantire sempre una copertura in caso di contenziosi e conseguenti ipoteche legali tra impresa generale e subappaltatori;
- definizione dell'importo di liquidazione netto per tutte le opere eseguite;
- definizione delle modalità di pagamento di tale importo in modo coerente per rapporto al profilo del rischio relativo alle citate problematiche della liquidazione e tacitazione dei subappaltatori;
- definizione dell'importo della garanzia per difetti;
- consenso sui difetti residui ancora da eliminare e definizione di un termine ultimo.

I contenuti di questo addendum sono stati esaurientemente illustrati alla Commissione della Gestione il 18 maggio 2015. Al presente rapporto si allega pertanto la presentazione distribuita in quell'occasione (allegato 1). Il limite del credito quadro è rimasto nei termini (inferiore) di quello comunicato alla Commissione della gestione il 04.10.2013 (+9.2%).

Si ritiene opportuno segnalare due aspetti della liquidazione finale rispettivamente dell'addendum no. 2:

1) conferma dell'Addendum no. 1

Con la liquidazione finale non è stata presentata alcuna ulteriore pretesa da parte dell'impresa generale.

L'Addendum no. 1, che è stato presentato con il rapporto al Consiglio Comunale no. 9, regolava tutta una serie di pretese da parte dell'impresa generale con particolare riferimento al prolungo dei tempi e relativi costi così come al conguaglio del ferro d'armatura.



Il riconoscimento di quelle pretese era regolato a tacitazione e a saldo di attuali o future pretese dell'impresa generale nei confronti del committente.

L'assenza di ulteriori pretese da parte dell'impresa generale a partire dalla firma dello stesso addendum no. 1 fino e con la liquidazione finale, confermano che **il committente ha pienamente raggiunto gli obiettivi che si era preposto con l'approvazione dell'addendum no.1**. Questo inoltre a maggior ragione se si considera che i termini li definiti, compresa la notifica di fine lavori, sono stati tutti mantenuti.

2) difetto relativo alla facciata in pietra naturale

con l'addendum no. 2, infine, l'impresa generale ha riconosciuto il difetto relativo alla facciata in pietra naturale dell'ala sud del museo accettando di farsi carico dell'eliminazione dello stesso.

Il difetto relativo al materiale e alla composizione delle facciate in marmo Verde Guatemala – per il quale il Municipio con ris. mun. del 16.10.2014 aveva approvato il concetto di eliminazione – è stato notificato con il collaudo del 27.01.2015 (difetti no. 51001 e 51100).

Nonostante in un primo tempo l'impresa generale avesse contestato la natura difettosa dell'esecuzione della facciata, rifiutandosi di procedere all'eliminazione del difetto (a proprie spese), con l'addendum no. 2 invece ha finalmente riconosciuto le proprie responsabilità nonché il difetto stesso accettando di procedere all'eliminazione dello stesso a proprie spese.

L'intervento è stato eseguito sulla parte più vistosamente difettosa, ovvero la parte alta del blocco museo, a sinistra in alto osservando la facciata da Via Adamini. L'intervento restante è in programmazione.

2.3.2 Complementi contrattuali

Sulla natura e valenza dei complementi contrattuali si rimanda a quanto descritto nei rapporti al Consiglio Comunale no. 8 e no. 9.

Per rapporto allo stato dei complementi contrattuali complessivamente illustrato con i rapporti al Consiglio Comunale no. 8 e no. 9 – che riportava complessivamente ca. 160 complementi contrattuali, di cui ca. 50 respinti e 112 approvati. (ca. 45% riguardavano richieste dell'Impresa Generale mentre ca. 55% invece modifiche d'ordine del Committente) – a partire dal 30 ottobre 2013 sono stati approvati ulteriori 16 complementi contrattuali.

I principali temi approvati riguardano:

- Riposizionamento e integrazione telecamere: variazione d'ordine del committente per modificare la disposizione delle telecamere ed integrarne la dotazione complessiva coerentemente agli sviluppi relativi al concetto di sicurezza dell'edificio;
- Realizzazione caffetteria: variazione d'ordine del committente per prevedere la realizzazione della caffetteria nella parte museale recependo inoltre tutte le esigenze di gestione gastronomica della struttura;
- Regolamentazione subappalto parco: regolamentazione finanziaria della richiesta del committente di deliberare il subappalto delle opere da giardiniere relativa al parco del LAC ad una ditta ticinese invece che estera.

2.3.3 Subappaltatori

2.3.3.1 Mutazioni

Le mutazioni intercorse dalla presentazione dell'ultimo rapporto semestrale sono evidenziate nell'allegato 2 al presente.

Per quanto riguarda la ripartizione degli importi pagati dal Consorzio Comsa NCCL ai subappaltatori si conferma la situazione segnalata in occasione della conferenza stampa di presentazione dell'addendum no. 2 il 19 maggio 2015 e riportata nella figura 1.

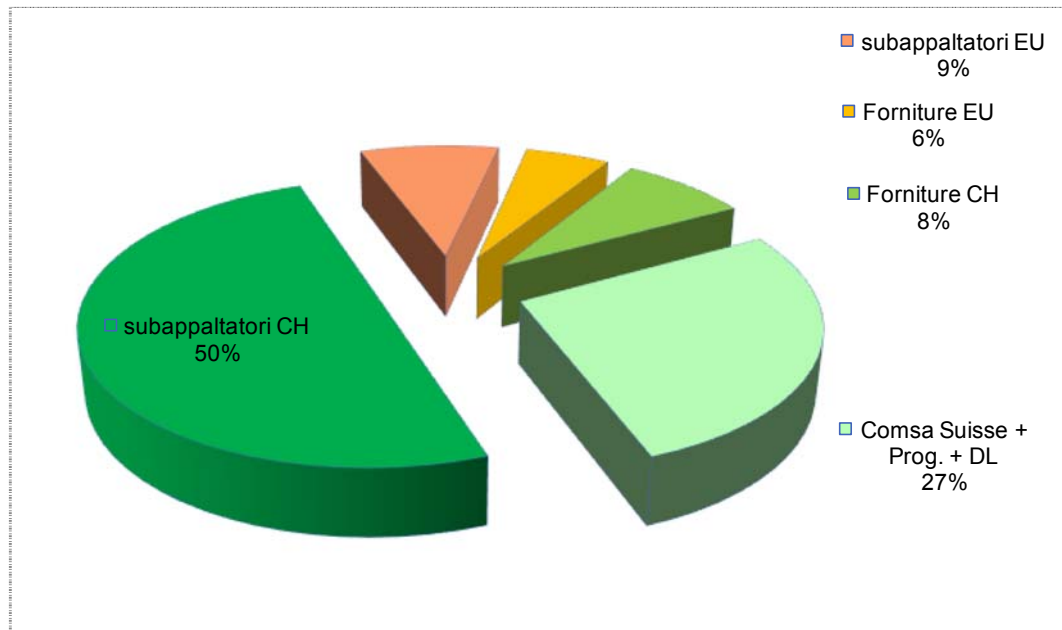


Figura 1: Addendum no. 2, conferenza stampa, 19.05.15, situazione economica impresa generale – ripartizione sul territorio degli importi pagati

2.3.3.2 Ipoteche legali

Attualmente sul fondo part.1070 RFD Lugano è iscritto un'ipoteca legale per artigiani e imprenditori per un importo di CHF 288'000.- oltre interessi.

La stessa è stata iscritta in via supercautelare. La legittimità di tale iscrizione, contestata dal Committente in quanto il fondo appartiene al patrimonio amministrativo della Città, è attualmente oggetto di una procedura presso la Pretura di Lugano.

2.3.3.3 Inchiesta SEL

Non si ritiene di entrare nel merito della decisione del Consiglio di Stato del 24.06.2015 relativo all'inchiesta condotta dalla SEL che comunque si allega alla presente per opportuna conoscenza (allegato 3).



2.4 Agibilità

La procedura di rilascio dell'agibilità del LAC è stata oggetto di un'attenzione quantomeno particolare da parte dei servizi cantonali – Ufficio di Sanità – autorità preposta al preavviso circa il rilascio dell'abitabilità da parte del Municipio.

Nell'ambito di diversi sopralluoghi con l'Ufficio di sanità cantonale sono stati dapprima definiti i provvedimenti vincolanti al rilascio dell'agibilità ed in seguito verificata l'effettiva implementazione degli stessi.

I provvedimenti richiesti erano solo in parte riconducibili ad un'esecuzione difettosa e quindi imputabili all'impresa generale; la parte restante era invece da ricondurre a lacune progettuali. Per l'implementazione di questi ultimi ha dovuto farsi carico dei costi supplementari il committente, in linea di principio nell'ambito delle prestazioni residue di cui al successivo cap. 3.5.

L'agibilità è stata infine preavvisata favorevolmente dall'Ufficio di sanità il 29 luglio 2015.



3 Altre prestazioni CQ

3.1 Progettazione

Il rapporto contrattuale tra Committente e Team dell'arch. Ivano Gianola si è concluso con la delibera dell'appalto generale al Consorzio esecutore nel settembre del 2009.

Al termine del rapporto contrattuale sono state liquidate tutte le pendenze finanziarie con i progettisti maturate nel corso dell'affinamento di progetto.

Nell'ambito della gestione della fase esecutiva residua spettante all'impresa generale, non è stato possibile perfezionare il mandato con uno degli studi di ingegneria, precedentemente membro del Team. A fronte di tale circostanza è pendente presso la Pretura di Lugano un contenzioso civile contro il Consorzio deliberatario e il Comune di Lugano.

3.2 Opere preliminari

Le attività sono concluse e liquidate e sulle stesse è già stato ampiamente riportato nei rapporti precedenti.

3.3 Prestazioni committente

3.3.1 Esproprio

Le procedure di esproprio riguardano la zona retrostante il LAC ed in particolare le parcelle 2818 e 1070.

Si segnala innanzitutto che la parcella 2818 RFD Lugano è inserita quale zona AP-EP nel Piano Regolatore e che quindi è soggetta a possibile esproprio da parte del Comune per la realizzazione di opere pubbliche.

Con riferimento alla realizzazione del LAC è stata effettivamente prevista questa misura per cui nell'ambito del credito quadro di cui al MM 6667 è stata definita una voce di credito per l'esproprio anche di tale parcella.

Il fondo di cui al mappale no. 2818 è già stato oggetto di un primo esproprio parziale concluso con la sentenza del Tribunale di Espropriazione del 18.09.2012 che ha definito l'ammontare dell'indennizzo e con la decisione del Municipio che ha risolto con ris.mun. del 22.08.2013 di procedere con l'iscrizione a RFD del trapasso d'area per espropriazione di 116 m².

A breve è previsto di attivare un'ulteriore espropriazione al mappale n° 2818 (Morel) per una superficie di ca. m² 185 nonché al mappale 1070 PPP (Condominio Majestic 1) per una superficie di ca. m² 113. Per entrambe dovrebbe essere possibile procedere con una procedura bonale.

Nell'area espropriata verrà realizzato un piazzale utenti previsto per gestire l'accesso al parco dei servizi preposti alla manutenzione ed inoltre per posteggiare i mezzi di appoggio alle trasmissioni televisive dal LAC (cfr. a riguardo anche il capitolo 3.5).



3.3.2 Interfaccia privati

Ex Palace

Si segnala, nei confronti della comproprietà Mantegazza Garzoni e Albek, la procedura in corso a cura del Dicastero Edilizia Privata, relativa alla fatturazione della tassa d'occupazione area pubblica durante la fase di cantiere dell'edificazione della Residenza Grand Palace.

Per quanto attiene alle proprietà della Parrocchia di Lugano, nel corso dell'estate sono state eseguite alcune opere di sistemazione dei due edifici retrostanti la chiesa. In particolare la facciata ovest dell'ex casa parrocchiale, a seguito dell'arretramento del muro di sostegno a valle del parco, aveva subito una parziale manomissione. Con le opere di ritinteggiamento delle facciate esterne, al quale la Città ha contribuito con il coordinamento e una partecipazione finanziaria, si è concluso anche questo tassello necessario al decoro complessivo del nuovo comparto.

Condominio Majestic 2

Lungo il confine tra il parco del LAC e la proprietà del Condominio Majestic 2 è stato necessario ricostruire due muri, posizionati parzialmente sulla parcella di proprietà della città ma a sostegno del terreno del privato, che versavano in grave situazione di degrado.

Si segnala e conferma che in ogni caso prima di intervenire si è provveduto, congiuntamente al Servizio Giuridico, a riesaminare l'originaria licenza edilizia del 16 agosto 2004 constatando che anche il muro di confine era contemplato nel progetto del parco autorizzato da tale licenza. La domanda di costruzione, su indicazione dei servizi comunali competenti, era stata comunque inoltrata, suscitando l'opposizione del condominio.

Per l'intervento è stata ora concordata una partecipazione ai costi da parte dello stesso Condominio Majestic 2 in ragione di CHF 120'000 IVA inclusa, corrispondenti a circa la metà dei costi sostenuti dalla Città di Lugano.

La procedura di domanda di costruzione e l'opposizione dei privati dovrebbero poter essere ora ritirate o stralciate.

3.3.3 Opere stradali e sistemazione esterna

Piazza Luini

I lavori relativi alla pavimentazione pregiata di Piazza Luini e adiacenze hanno interessato la posa di 3'780 m² di pietra naturale con relative opere di sottostruttura e canalizzazioni. La realizzazione, suddivisa in una quindicina di tappe di lavoro, è stata eseguita in poco meno di 14 mesi. La conclusione dei lavori è avvenuta il 15 dicembre 2014 mentre nella primavera del 2015, in collaborazione con il DSU, è stato posato l'arredo (panchine).

L'opera è stata finanziata tramite il cambio di destinazione di una quota parte di credito quadro facente capo al MM 8367, nel quale erano previsti importi destinati alla piazza Luini e alle aree pedonali a lago, nonché da un credito di competenza municipale.

Nel maggio di quest'anno è stato licenziato il MM9233 e deciso dal CC il prelievo dei contributi di miglioria nella misura del 40%; i relativi prospetti sono attualmente in pubblicazione.

Non vi sono ulteriori attività residue.



3.3.4 Monitoraggio

Sia i monitoraggi del pendio che il monitoraggio delle vibrazioni nonché con gli estensimetri e i fessurimetri posti a presidio della Chiesa degli Angioli sono stati ultimati nel corso dell'estate 2014.

Da un lato infatti sono state completate le solette di contrasto nell'intercapedine verso il fianco del pendio che permettono ora all'edificio di opporsi alle spinte del terreno soprastante garantendo la stabilità del pendio.

D'altro lato sono state ultimate le attività legate alla pavimentazione di Piazza Luini e adiacenze, potenziale fonte di vibrazioni in zona.

L'accompagnamento ambientale secondo le direttive previste dalla licenza edilizia si è protratto fino alla fine delle attività di cantiere e si sono concluse con la consegna del relativo rapporto finale consegnato con il dossier per il rilascio dell'agibilità.

Restano da eseguire i rilievi finali della Prova a Futura Memoria.

3.4 Infrastruttura mobile

Gli appalti per l'acquisto dell'infrastruttura mobile e riguardanti mobilio (incl. arredo design), attrezzi, strumenti, materiale per l'approntamento del palco per le orchestre, pianoforti, telefonia e mezzi IT, segnaletica e estintori, si sono sviluppati tra la primavera e l'autunno 2015 articolandosi su più di 120 singoli appalti con procedure dirette, su invito ed aperte nel pieno rispetto della Legge sulle commesse pubbliche LCPubb.

Gli acquisti si sono sviluppati nel rispetto delle disponibilità economiche messe a disposizione dal credito quadro.

Per il dettaglio sia dei volumi di spesa relativi a queste prestazioni sia del rispetto delle prestazioni e relative risorse economiche approvate con i MM 6667 e MM 8045 si rimanda al successivo capitolo 4.

Considerato l'interesse particolare di alcuni Consiglieri Comunali che addirittura hanno ritenuto di attivare la Sezione Enti Locali per stabilire la necessità di un credito aggiuntivo anche per queste prestazioni, si segnala che a riguardo è già stata fornita ampia e circostanziata informazione in occasione delle risposte ai numerosi atti parlamentari confermando quanto riportato anche in questo rapporto, ovvero che tutte le prestazioni appaltate nell'ambito degli acquisti di infrastruttura mobile nonché delle prestazioni residue erano previste nel credito quadro e che la stima dei costi finale – che considera tutte le prestazioni eseguite e residue – rientra ampiamente nei limiti delle competenze attribuite conformemente all'art. 168 LOC, come illustrato nel successivo capitolo 4.4.

3.5 Prestazioni residue

Le prestazioni residue si articolano in due categorie:

Prestazioni escluse di principio dall'appalto ad impresa generale in quanto per propria natura tecnologica (aggiornamento dei prodotti) nonché funzionale (in relazione alle necessità dell'esercizio) era fin dal principio stato ritenuto più opportuno procedere al loro acquisto direttamente a ridosso del completamento del Centro Culturale.

Rientrano in questa categoria oltre all'infrastruttura mobile di cui al precedente capitolo 3.4 anche tutte le prestazioni relative all'equipaggiamento finale del Centro Culturale necessario all'esercizio dello stesso, quali ad esempio la segnaletica promozionale e informativa, impianti e predisposizioni per la gestione degli utenti del Centro Culturale o il completamento dell'equipaggiamento audio video.



Prestazioni inizialmente previste nel pacchetto dell'impresa generale e successivamente scorporate per diversi motivi di opportunità (soprattutto economica ma anche procedurale). Rientrano in questa categorie per esempio le prestazioni relative a materiale di scena per il teatro, al completamento del progetto di audio video, l'allestimento di una rete dati indipendente per le casse degli utenti terzi al LAC oltre al ripristino dell'area di cantiere.

Di seguito si entra brevemente nel merito delle principali prestazioni residue, già eseguite o ancora da sviluppare nel corso del 2016.

Piazzale utenti
(V. Adamini)

- Prestazione successivamente scorporata dall'impresa generale per motivi di necessità procedurale.
- Nel contratto d'appalto generale erano previsti i lavori di sistemazione intesi al ripristino dello stato *ante operam*. Tali prestazioni, con l'eccezione della pulizia dell'area, sono state scorporate dal contratto d'appalto generale, ritenuto che il progetto prevede di realizzare un piazzale su parte della particella no. 2818 RFD Lugano e che a livello procedurale a riguardo è ancora necessario completare le attività di esproprio del sedime.
- Prestazioni non ancora eseguite.

Muro parco no. 4 a confine
con Majestic 1

- Imprevisto – forza maggiore
- Durante le intense precipitazioni di ottobre – novembre 2014 verosimilmente un accumulo di acqua a tergo dell'esistente muro in pietra naturale sul confine tra parco LAC e proprietà Majestic 1 ha provocato un'instabilità del pendio ed il conseguente crollo parziale del citato muro. Il sinistro è stato denunciato all'assicurazione e i lavori di ripristino dello stesso sono stati iniziati. Il progetto esecutivo è stato allestito, la licenza edilizia ottenuta e ad oggi si procede con gli appalti per la realizzazione.
- Prestazioni non ancora eseguite.

Provvedimenti per il rilascio
dell'agibilità

- Imprevisto – lacune progettuali
- Diversi provvedimenti vincolanti al rilascio dell'agibilità e oggi previsti dalle norme non erano stati implementati dal progettista nel progetto appaltato. I provvedimenti riguardano temi come le altezze minime dei parapetti, accorgimenti per ipovedenti come la segnalazione con colori contrastanti dei gradini delle scale, la messa a disposizione di docce oltre che di servizi igienici per i disabili, ecc.
- Non potendo ricondurre queste lacune ad un'esecuzione difettosa e quindi imputare gli oneri supplementari all'impresa generale, è stato il committente a doversi fare carico di queste prestazioni.
- Prestazioni già eseguite.



Completamento del progetto di audio video

- Prestazione esclusa di principio dall'impresa generale.
- La natura tecnologia dell'impianto audio video e la volontà di acquistare i prodotti più idonei e recenti hanno motivato la scelta di scorporare queste prestazioni dall'appalto ad impresa generale e di procedere ad un acquisto in un secondo tempo. Successivamente una parte di queste prestazioni, in particolare quelle con un'interfaccia più importante con le predisposizioni impiantistiche allestite proprio dall'impresa generale, sono state assegnate con complemento contrattuale a quest'ultima, garantendo comunque la fornitura di un prodotto aggiornato e attuale. Una parte di queste prestazioni, meno vincolate alle predisposizioni dell'edificio sono state mantenute esterne all'appalto generale per motivi di opportunità economica e sviluppate successivamente nell'ambito degli appalti per prestazioni residue. Le prestazioni riguardano l'equipaggiamento audio e video del Teatro Studio così come delle sale 1 a 4.
- Prestazioni già eseguite.

Mescita esterna

- Prestazione esclusa di principio dall'impresa generale.
- Le esigenze relative alla ristorazione al LAC si sono sviluppate con l'evolversi ed il progredire sia del progetto che del profilo dell'impostazione della politica e delle strategie culturali. Su questa base è stato definito il progetto di "food&beverage" del LAC. Segnaliamo in proposito che i contenuti relativi alla ristorazione erano in ogni caso e formalmente presenti nel MM6667 e nella licenza edilizia originale ma in modo insufficiente. Sono stati quindi, nel limite del tecnicamente ed economicamente possibile, potenziati.
- La mescita esterna è divenuta parte integrante e necessaria del progetto di "food&beverage" e si affianca quindi alla caffetteria interna, al bancone al piano ammezzato del teatro e al catering previsto negli spazi polivalenti al terzo piano del LAC.
- Per il posizionamento della mescita esterna è da subito stata individuata l'area sottostante l'ala museo. Lo sviluppo del relativo progetto si è svolto, in stretta collaborazione con l'arch. I. Gianola, a partire dalle esigenze del gestore definite sulla base di un concetto "food&beverage" consolidato e condiviso in seguito alla rinuncia ad ospitare un ristorante al terzo piano.
- Prestazioni non ancora eseguite.



Aggiornamento sala teatrale

Aggiornamento spazi polivalenti al 3° piano

- Prestazione esclusa di principio dall'impresa generale.
- Con le prime esperienze e riscontri dall'esercizio del Centro Culturale sono emerse delle esigenze per completare la dotazione impiantistica e tecnica soprattutto degli spazi polivalenti (sala 1 a 3) per quanto riguarda l'illuminazione, ma anche della sala teatrale, con particolare riferimento alla necessità di dotarsi di strapuntini per le mascherine oltre ad equipaggiamento tecnico a completamento di quello già fornito.
- Si ritengono queste prestazioni necessarie ad un funzionamento corretto del Centro Culturale e tali per cui la loro definizione poteva avvenire solamente in presenza dei primi riscontri della fase operativa di esercizio e pertanto a carico del credito quadro.
- Prestazioni non ancora eseguite.

Richieste supplementari ispettorato del lavoro

- Imprevisto – lacune progettuali
- Provvedimenti non contemplati nel progetto, in parte da ricondurre a lacune progettuali e quindi non imputabili all'impresa generale, ed in parte da ricondurre a particolare solerzia del preposto ispettore cantonale.
- Riguardano provvedimenti per la sicurezza del personale impiegato al LAC e non per i visitatori, come ad esempio parapetti supplementari nei cavei, illuminazione di emergenza nei cavei, strutture di protezione intorno ai lucernari sul tetto, barriere fisiche per impedire l'accesso al tetto (oggi in ogni caso monitorato con sensori), ecc.
- Prestazioni non ancora eseguite.
- Normalmente questi provvedimenti, non vincolanti al rilascio dell'agibilità, vengono presi a carico dei relativi crediti di manutenzione più o meno straordinaria.
In questo caso si ritengono dati gli estremi per trattare questi provvedimenti quali prestazioni che ragionevolmente sarebbero state da prevedere nel progetto e quindi a carico del credito quadro.

Gli acquisti si sono sviluppati globalmente nel rispetto delle disponibilità economiche messe a disposizione dal credito quadro.

Per il dettaglio sia dei volumi di spesa relativi a queste prestazioni sia del rispetto delle prestazioni e relative risorse economiche approvate con i MM 6667 e MM 8045 si rimanda al successivo capitolo 4.



4 Situazione finanziaria credito quadro

4.1 Premessa

Giunti al termine della realizzazione del polo culturale LAC e nell'ambito della consueta informazione al CC è opportuno ripercorrere il lungo percorso iniziato nel 2000 e terminato il 12 settembre 2015 con l'inaugurazione spettacolare sotto la regia di Daniele Finzi Pasca.

Un percorso difficile e complesso che si è protratto per quattro legislature costellate da molti cambiamenti sia per quanto riguarda le persone di riferimento, politiche o dell'amministrazione, sia per la complessità di un progetto molto ambizioso che nel tempo ha dovuto adeguarsi anche all'evoluzione delle condizioni quadro iniziali di carattere tecnico, logistico e funzionale.

A questo proposito è necessario ricordarne alcune:

- Coinvolgimento d'investitori privati mediante vendita del vecchio albergo Palace. La Città decide la vendita dell'ex Palace ad un gruppo d'investitori privati che procederanno in seguito ad inoltrare una domanda di costruzione separata.
- La committenza decide di richiedere due crediti di costruzione separati: uno per l'ex convento e uno per il nuovo polo culturale.
- Durante la preparazione del MM per il credito quadro di costruzione, i costi particolarmente importanti per la realizzazione del Polo Culturale inducono la Committenza ad avviare una fase di verifica sui contenuti, sulla loro dimensione e funzionalità.
- Riduzione sostanziale delle superfici espositive con lo scopo di rientrare negli obiettivi finanziari per la richiesta di un credito di costruzione al CC;
- Donazione alla Città di Lugano, da parte di un privato, di una importante superficie espositiva situata nei piani inferiori del Central Park e verifica della fattibilità di un collegamento sotterraneo sotto via Adamini.
- Convenzione siglata tra la Città di Lugano e il Cantone per una partecipazione finanziaria all'edificazione della parte museale; viene riproposta la realizzazione completa del progetto originale.
- Decisione del CC, di stanziare un nuovo credito di costruzione per il completamento del progetto originale nel frattempo adeguato alle nuove esigenze funzionali e logistiche.
- Decisione importante della Committenza di procedere alla realizzazione del LAC con due modalità di appalto diverse: per le Opere Preliminari con "appalti convenzionali", per l'edificio vero e proprio con un appalto generale.
- Un ricorso sulla delibera di quest'ultimo ha ritardato di un anno l'inizio dei lavori con conseguenti problemi di interfaccia con i cantieri contigui dell'Ex-Palace e quello della ristrutturazione della Chiesa degli Angioli.
- Importante ottimizzazione funzionale e tecnica del progetto: scenotecnica, concetto gastronomia e bookshop, accessibilità sistematica per i disabili, ottimizzazione spazi museali, aree di deposito e logistiche, nuove superfici multifunzionali all'ultimo piano, apertura anticipata dell'autorimessa.
- La sistemazione degli spazi esterni a partire dal grande parco retrostante fino al collegamento della nuova Piazza Luini con la zona pedonalizzata di Via Nassa.

Le modifiche di ordinazione andate a sanare alcune lacune progettuali e le ottimizzazioni volute dal gestore/utente hanno comportato un maggiore valore oggettivo dell'opera che presenta ad oggi uno standard edile, impiantistico, architettonico e funzionale, evoluto, elevato, migliorato e meglio adattato alle esigenze del pubblico e del gestore/utente e tecnologicamente più avanzato rispetto al progetto andato in appalto oltre sette anni fa e ideato alla fine degli anni '90 / inizio anni 2000.



La realizzazione di progetti di questa complessità necessita una adeguata organizzazione da parte della Committenza e la verifica della qualità del lavoro svolto viene misurata dal raggiungimento degli obiettivi che erano alla base del mandato.

Il risultato che presentiamo con questo rapporto dimostra il pieno raggiungimento dell'obiettivo economico prefissato tenendo conto anche della dichiarata soddisfazione degli utenti.

Per motivi contingenti non è stato possibile per contro rispettare i tempi di realizzazione previsti ma questo elemento non ha avuto conseguenze significative sui costi finali.

4.2 Delimitazione

Il credito quadro composto dai 3 crediti di cui ai MM 6199, MM 6667 e MM 8045 prevedeva tutte le prestazioni per l'edificazione e la messa in esercizio del Nuovo Centro Culturale LAC.

Ad oggi sono state ultimate le prestazioni di progettazione, le opere preliminari, l'edificazione del centro nonché una grossa parte delle prestazioni residue, con particolare riferimento all'infrastruttura mobile.

Le prestazioni residue, quantomeno le principali, sono state illustrate nel precedente capitolo 3.5. L'onere finanziario per queste attività residue è pari al 2% dell'importo stimato dei costi finali e quindi non più determinante per rapporto alla valutazione del risultato complessivo del credito quadro.

Si propone pertanto di seguito una **valutazione di carattere definitivo** delle spese sostenute con il **credito quadro** oltre che delle entrate concretizzate.

In fase di chiusura contabile dei conti si richiamerà quanto qui illustrato completando la valutazione con l'effettivo risultato anche dei restanti 2% di mezzi finanziari necessari per le attività residue.

Per quanto attiene alla valutazione finanziaria del credito quadro e alla stima dei costi finali si specifica che si è proceduto partendo dal consunto al 31.12.2015.

A questi importi di spesa e di entrate – confermati e consolidati – sono state aggiunte le stime per le prestazioni residue nonché per le entrate ancora da concretizzare.

4.3 Controller finanziario

Dall'inizio dei lavori il committente è stato accompagnato, tra gli altri, da un controller finanziario (PBK AG di Zurigo) che ha provveduto a valutare, in contraddittorio per rapporto alla direzione di progetto, l'evolversi della stima finale dei costi e la relazione dei costi con i preventivi previsti nel credito approvato e aggiornato.

Oltre a queste prestazioni di controllo la PBK ha provveduto sia al calcolo del rincaro dei diversi contratti, in particolare quindi del contratto d'appalto generale, che al calcolo dell'aggiornamento del credito quadro, usando la stessa metodologia.

Nell'ambito delle prestazioni di controllo dei costi a carico del credito quadro, il controller finanziario ha provveduto a ridistribuire gli importi previsti nei preventivi approvati con i Messaggi Municipali citati in precedenza definendo dei gruppi e sottogruppi di prestazioni alimentati con le relative posizioni CCC del preventivo.



I gruppi definiti per il monitoraggio del credito quadro sono 4:

- **gruppo onorari:** tutti gli onorari del team di progettazione intorno all'arch. I. Gianola, escluse le prestazioni di progettazione relative alle opere di riqualifica del lago (comprese nelle opere preliminari), le prestazioni di progettazione relative alle prestazioni residue (comprese nelle prestazioni del committente) oltre alle prestazioni residue di progettazione deliberate all'impresa generale (comprese nelle prestazioni di impresa generale).
- **gruppo OP** (opere preliminari): tutte le prestazioni relative alle opere preliminari incluse le opere di riqualifica del lago.
- **gruppo GU** (impresa generale): tutte le prestazioni assegnate, con delibera del 8 aprile 2009 e successivi complementi contrattuali, all'impresa generale Consorzio Comsa NCCL.
- **gruppo DT** (committente): tutte le prestazioni di controllo e di gestione, costi secondari oltre alle prestazioni residue di cui ai precedenti capitolo 3.4 e 3.5.

Quest'ultimo gruppo (committente) è stato a sua volta organizzato in sottogruppi per meglio dare seguito alla natura diversa delle prestazioni assegnate al gruppo, in particolare quindi le prestazioni dei controller, i costi secondari, gli espropri incluse le spese legali e le prestazioni residue. Per i dettagli si rimanda all'allegato 4.

Con questa struttura di controllo dei costi, più flessibile e coerente alla messa in opera delle prestazioni, che vengono raggruppate in lotti e appalti, si ha però la conseguenza che le singole voci di spesa non vengono correlate alle singole posizioni di preventivo bensì le spese vengono consolidate nei sottogruppi e nei gruppi e paragonate con la quota parte di credito assegnata al gruppo o al sottogruppo.

Può anche essere il caso che una voce di preventivo venga ripartita su più gruppi, come è stato il caso ad esempio per le prestazioni per l'arredo e le strutture tecniche del LAC per le quali era stato previsto nel MM 6667 un importo pari a CHF 4'300'000.-.

Una parte di questo importo del credito è stato assegnato al gruppo GU in quanto una parte delle relative prestazioni (audio video, rete informatica) sono state sviluppate nell'ambito dell'edificazione con impresa generale mentre il resto è rimasto a disposizione nel gruppo committente nei sottogruppi 1.8 prestazioni residue impianti tecnici, 1.9 prestazioni residue infrastruttura mobile inclusi gli onorari (sottogruppo 1.11) e 1.10 segnaletica. Il dettaglio è illustrato nell'allegato 4.

Rapporto controller esterno

A conclusione del proprio mandato, il controller finanziario PBK AG ha allestito una valutazione finale del credito quadro che si allega al presente rapporto quale allegato 5. Le conclusioni di PBK confermano la valutazione della direzione di progetto riportato nei capitolo 4.4 che segue.



4.4 Valutazione finanziaria

La situazione finanziaria è riassunta nella tabella seguente

| | stima dei costi finale | credito aggiornato | limite +/- 10% |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------|
| <u>SPESE</u> | | | |
| consunto al 31.12.15 | fr. 219'089'970.47 | | |
| prestazioni residue CQ | 4'733'953.90 | | |
| importo LORDO, a carico CQ | fr. 223'823'924.37 | fr. 206'548'350.00 | 8.4% |
| <u>RICAVI</u> | | | |
| vendita AU | fr. 10'099'037.00 | | |
| convenzione messa a disposizione degli spazi espositivi presso il LAC | fr. 5'000'000.00 | | |
| altre entrate | fr. 1'912'158.67 | | |
| importo NETTO, a carico CQ | fr. 206'812'728.70 | (fr. 206'548'350.00) | (0.1%) |

Tabella 1: valutazione finanziaria complessiva del credito quadro, stima dei costi finale lorda e al netto dei ricavi

Si conferma pertanto quanto già segnalato da ultimo il 13.05.2015 alla Commissione della Gestione in occasione della presentazione della liquidazione finale con l'impresa generale (addendum no. 2), ovvero che il superamento dei costi finali è inferiore al 10% del credito approvato e aggiornato.

Dal momento della presentazione dell'addendum no. 1 il 04.10.2013 ad oggi la situazione del credito quadro è rimasta invariata con un superamento inferiore a quello del 9.2% comunicato alla Commissione della Gestione.

Questo in ragione di una conduzione del progetto da parte della direzione di progetto del Dicastero Immobili, allora ancora Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile, ferma, puntuale e coerente con gli obiettivi economici preposti.

Addiritura è stato possibile ridurre il superamento al **8.4%** sciogliendo alcune riserve (addebito di costi ad altri crediti specifici, riserve sulle stime dei costi finali) e realizzando un risparmio importante sui ca. 120 appalti per prestazioni residue comprese le infrastrutture mobili.

Questo successo, per nulla scontato per un'opera complessa e impegnativa come il NCCL, è da ricondurre alle competenze tecniche e gestionali del gruppo di direzione e dei collaboratori del Dicastero Immobili impiegati su questo progetto. Senza dimenticare che, da alcuni anni, tale gruppo è stato sottoposto ad una pressione e campagna mediatica settimanale che probabilmente non ha precedenti nel nostro cantone (gli articoli domenicali apparsi sono nell'ordine di centinaia, spesso ripresi da altri media).

Una rappresentazione dettagliata della valutazione finanziaria del credito quadro è riportata nell'allegato 4.

Di seguito si riporta anche la ripartizione percentuale dei costi esplicitati alla precedente Tabella 1 sui singoli gruppi utilizzati per il monitoraggio del credito quadro e definiti al precedente capitolo 4.3.

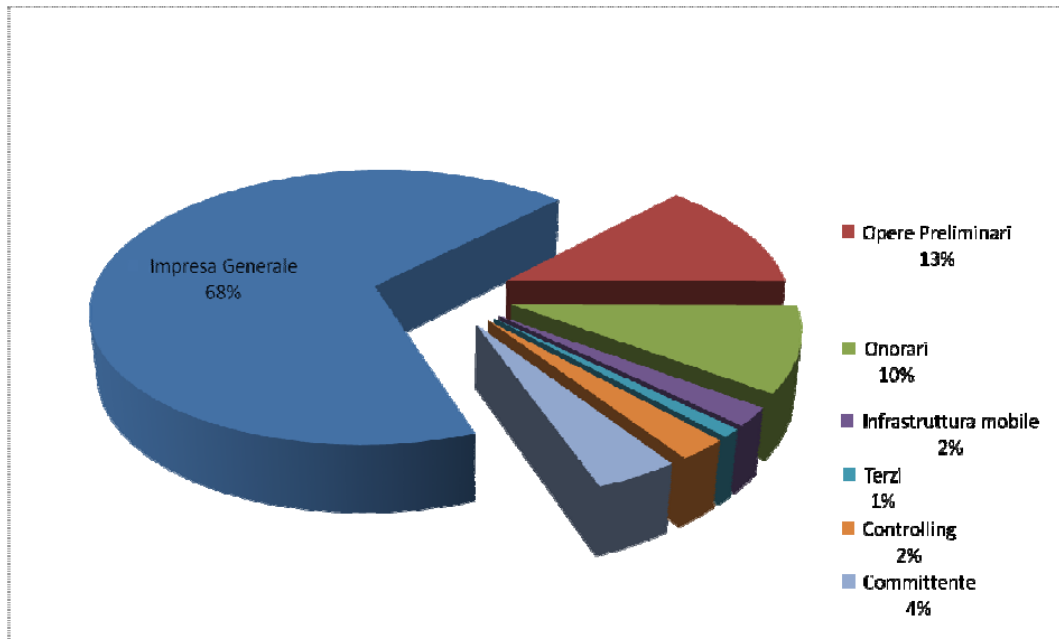


Figura 2: ripartizione dei costi finali sui gruppi di monitoraggio finanziario ovvero sui principali gruppi di prestazioni realizzative

4.4.1 Suddivisione dei costi finali sulle parti d'opera

Per interesse generale si indica di seguito la ripartizione dei costi sulle principali parti d'opera ovvero il Museo (MU) e il Teatro (TE).

| | NCCL | quota Museo | quota Teatro |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Costi | | | |
| edificazione | 152'505'774.90 | 45'502'140.52 | 82'526'237.33 |
| OP, esterni, progettazione, controllo, residui (arredo, ...) | 71'318'149.47 | 21'650'933.55 | 32'556'411.41 |
| Totale lordo costi (IVA incl) | 223'823'924.37 | 67'153'074.07 | 115'082'648.74 |
| Ricavi | | | |
| vendita AU | 10'099'037.00 | 3'065'889.69 | 4'610'164.53 |
| convenzione messa a disposizione degli spazi espositivi presso il LAC | 5'000'000.00 | 5'000'000.00 | - |
| altre entrate | 1'912'158.67 | 580'497.68 | 872'891.75 |
| subtotale ricavi (IVA incl) | 17'011'195.67 | 8'646'387.37 | 5'483'056.28 |
| Totale netto costi (IVA incl) | 206'812'728.70 | 58'506'686.71 | 109'599'592.45 |

Tabella 2: ripartizione dei costi finali sulle principali parti d'opera Museo e Teatro



4.5 Valutazione risultato

Di seguito si riportano le considerazioni in merito alle valutazioni del credito quadro secondo i risultati parziali nel dettaglio dei gruppi e sottogruppi definiti per il monitoraggio e controlling del credito quadro.

4.5.1 Spese, gruppo GU

Si richiama a quanto già accennato in merito alla liquidazione finale del Nuovo Centro Culturale con particolare riferimento agli oneri supplementari che hanno comunque ed in ogni caso generato un evidente ed incontestabile maggior valore dell'edificio e che sono riconducibili sia a migliorie ordinate dal committente sia a lacune progettuali (omissioni, dimenticanze o addirittura errori).

Con riferimento all'allegato 4 si evidenzia come la **quota di credito afferente alle prestazioni** realizzate in regime di **impresa generale** ed assegnate – con delibera del 8 aprile 2009 prima e con complementi contrattuali successivamente – al Consorzio Comsa NCCL è stata incrementata, con il preventivo per **prestazioni previste nel credito quadro**, di quasi 9.7 mio passando da CHF 129'575'125.00 a CHF 139'254'306.45.

La differenza tra i costi finali e l'importo previsto a credito è pari a **CHF 13'251'468** così ripartiti

A) Complementi contrattuali, prestazioni non previste nel credito quadro CHF 6'672'208.52

In seguito a modifiche di progetto per migliorie ordinate dal Committente nonché a correzioni e migliorie di lacune progettuali (omissioni o altro) sono stati concordate prestazioni supplementari per complessivamente CHF 13'890'474.60, di cui il 56% – ovvero CHF 7'852'578.05 – riguardano prestazioni non previste originariamente nel credito quadro.

Complementi contrattuali, prestazioni non previste nel credito quadro, **importo lordo** CHF 7'852'578.05

Di queste prestazioni supplementari si segnala che quelle relative alle opere di realizzazione della piazza bassa fino a piazza Luini (CC117 di importo paria a CHF 1'180'369.53) sono state caricate sul credito specifico INV.008367.01.01.

trapasso del CC117 a carico del credito INV.008367.01.01: CHF – 1'180'369.53

Complementi contrattuali, prestazioni non previste nel credito quadro, **importo netto** CHF 6'672'208.52

Si tratta di

- 1) Prestazioni relative all'implementazione del concetto di "food&beverage" che ha potuto essere definito solo con lo sviluppo del progetto.

In particolare si segnalano:

- completamento (finiture, impianti) degli spazi al P30 da finitura al grezzo prevista nel credito quadro a locali multifunzionali ultimati CC153 e CC155: CHF 1'952'802.00
- completamento caffetteria in seguito alla modifica di concetto del bookshop CC165: CHF 520'000.00



2) Lacune progettuali

- ancoraggi platea di fondazione dell'edificio e ancoraggi sismici (correzione del progetto proposto).
CC001 pari a CHF 2'256'571.30, dei quali in esubero per rapporto all'importo preventivato nel credito per la soluzione progettuale originaria

CHF 868'366.00
- risanamento e consolidamento sotto plinto asse V (in seguito a progetto impreciso e incompleto – la geologia del sottosuolo era conosciuta e i provvedimenti di consolidamento sotto il plinto e di irrobustimento dello stesso erano da prevedere in sede di progettazione)
CC005:

CHF 167'000.00
- collegamento P30 – sala multiuso (funzionalità relativa al movimento dei visitatori non riconosciuta dal progettista che non ha ritenuto di implementare la modifica in sede di progettazione)
CC018:

CHF 235'000.00
- modifica finitura pavimentazione Autorimessa (necessario l'utilizzo, non previsto, di asfalto fuso in quanto le condizioni geometriche non permettevano la realizzazione della soluzione prevista a progetto)
CC024:

CHF 108'000.00
- maggiori oneri in seguito alla sostituzione del progettista delle opere di genio civile della parte museale nonché dell'autorimessa, ing. Balmelli (progettista successore, ing. Sciarini). Il tema, in particolare le ragioni degli oneri supplementari (secondo l'impresa generale il progetto esistente era carente) e relative responsabilità, sono oggetto di una causa in pretura.
CC026:

CHF 347'000.00
- modifica di progetto relativa alla sopraelevazione del museo per rispettare i vincoli di PR nonché per correggere gli accessi ai locali tecnici al P30.
CC037 e CC108:

CHF 208'000.00
- nuovo collegamento disabili per accesso alla prima file della sala teatrale (aspetto funzionale e di accessibilità non implementato dal progettista nel corso della progettazione).
CC104:

CHF 555'000.00

3) Ottimizzazioni utente ed edificatore

le ottimizzazioni richieste dall'Utente hanno portato anche ad importanti risparmi. Complessivamente l'impatto sull'importo dei complementi contrattuali in esubero per rapporto alla disponibilità finanziaria definita nel credito quadro è da ritenersi come irrilevante.

Si rinuncia quindi ad elencarli tutti in questa sede richiamando i rapporti al Consiglio Comunale distribuiti in precedenza e nei quali queste modifiche venivano descritte.



4) Maggiori oneri di interfaccia

- modifiche delle condizioni e prestazioni di interfaccia con il cantiere delle Opere Preliminari e del Privato:

CHF 549'730.30

B) Addendum 1 (presentato alla Comm. della Gestione il 04.10.2013)**CHF 8'500'000.00****C) Addendum 2 (presentato alla Comm. della Gestione il 13.05.2015)****CHF 169'600.00**

Prestazioni supplementari fornite dall'impresa generale successivamente alla fine lavori e pertanto non più sviluppate quali complementi contrattuali ma regolate nell'ambito dell'accordo sulla liquidazione finale – addendum 2.

Le prestazioni riguardano l'eliminazione di una parte di lacune progettuali rilevanti per il rilascio dell'agibilità (mancanza di corrimani, altre lacune sono state eliminate nell'ambito delle prestazioni residue, cfr. cap. 3.5) nonché in particolare l'accordo per la fornitura di cilindri meccatronici per le quasi 500 porte del LAC.

D) deduzioni**CHF – 2'090'340.07**

Minor valore autorimessa, notificato con il collaudo della stessa

CHF – 295'954.37

Partecipazione ai costi del premio assicurativo

CHF – 528'401.25

Addebiti di prestazioni relative alla realizzazione della piazza bassa nel credito specifico INV.009233.01.01 per la riscossione dei contributi di migliona

CHF – 378'473.45

Delibera vantaggiosa

CHF – 887'511.00

Nella differenza tra i costi del gruppo GU e la relativa quota del credito e pari a CHF 13'251'468.45 sono comprese anche le prestazioni per la realizzazione del collegamento informatico tra il LAC e l'ex Convento per complessivi CHF 37'000 IVA incl.

Queste prestazioni sono state anticipate dal credito quadro del LAC ma sono a carico del credito INV.007679.10.01 relativo al ex Convento. Al momento in cui si realizzerà il trapasso, la stima finale dei costi e di conseguenza la differenza per rapporto al credito si ridurrà degli stessi CHF 37'000.-



4.5.2 Spese, gruppo committente

Di seguito si commentano le principali differenze tra costi e quota parte di credito per i sottogruppi del gruppo DT (committente).

Sottogruppo 1.3a, costi accessori

differenza: CHF 241'141.68

La differenza di CHF 241'141.68 rispetto al credito è da ricondurre ai maggiori costi per la polizza assicurativa, laddove per contratto con la compagnia assicurativa è stato stabilito il pagamento di un acconto sul premio calcolato sulla base della stima dei costi al momento della stipula dell'assicurazione (valore secondo MM 6667 + MM 8045 senza aggiornamento) con conguaglio alla fine dei lavori. In ragione dell'aumento dei costi è da prevedere un incremento anche del premio assicurativo con conguaglio stimato pari a

ca. CHF 340'000.-

Sottogruppo 1.4 espropri e spese legali

differenza: CHF 511'640.65

La differenza è da ricondurre alle seguenti prestazioni rispettivamente oneri supplementari:

- Contenzioso ing. Balmelli: a titolo cautelativo per il contenzioso descritto al capitolo 3.1 sono stati previsti dei costi residui pari all'importo contestato
- Rifacimento muro no. 4: per le prestazioni residue relative al rifacimento del muro crollato e descritte al capitolo 3.5 è stato previsto, senza considerare un eventuale rimborso parziale dell'assicurazione ad oggi ancora sconosciuto, un importo pari a
- piazzale utenti su parte della particella no 2818: con il ripristino dell'area di cantiere (prestazione originariamente inclusa nell'appalto ad impresa generale, poi scorporata, cfr. descrizione al capitolo 3.5) il committente intende realizzare un piazzale per garantire l'accesso per la manutenzione del parco e per il posizionamento dei mezzi di supporto agli eventi trasmessi in televisione o radio. In relazione a quest'ultimo scopo è stata rilevata la necessità di predisporre il piazzale anche per l'utilizzo da parte del carro regia della RSI (o simili) con conseguente limitazione delle pendenze. I maggiori oneri per rapporto alla soluzione prevista originariamente si attestano a

CHF 400'000.-

ca. CHF 115'000.-

ca. CHF 40'000.-

Sottogruppo 1.5, opere stradali

differenza: CHF 189'045.65

La differenza è da ricondurre innanzitutto all'assenza di prestazioni residue specifiche nel credito quadro, laddove gli importi previsti a preventivo sono stati assegnati al gruppo OP e al gruppo GU. I costi consolidati nel sottogruppo relativo alle opere stradali riguardano l'allestimento di un dissuasore sull'accesso all'istituto scolastico Sant'Anna dietro alla Chiesa degli Angioli (al posto della barriera precedentemente esistente) oltre a prestazioni legate alla realizzazione della piazza bassa fino a piazza Luini. L'importo complessivo dei costi maturati sotto questa voce come da consunto al 31.12.15 è pari a

CHF 189'045.65

**Sottogruppo 1.6, costi interni DT****differenza: CHF 1'358'673.40**

La differenza è da ricondurre all'assenza nel preventivo a suo tempo stilato dal progettista, arch. Ivano Gianola, di una voce a copertura degli oneri per personale tecnico dipendente della Città attribuito direttamente al progetto. A partire dall'anno 2011 questo onere è rientrato nel preventivo ordinario della Città nel centro di costo apposito "Grandi progetti". L'importo maturato fino al 2010 compreso ammonta a

*CHF 1'358'673.40***Sottogruppo 1.7, prestazioni residue edili (A)****differenza: CHF 534'006.74**

La differenza è da ricondurre alle seguenti prestazioni rispettivamente oneri supplementari:

- prestazioni supplementari per provvedimenti vincolanti al rilascio dell'agibilità non contemplati nel progetto dell'arch. I. Gianola (lacune progettuali) per un importo pari a *ca. CHF 60'000.-*
- realizzazione di una mescita esterna (cfr. spiegazioni al capitolo 3.5) per un importo complessivo pari a *ca. CHF 310'000.-*
- eventuale incremento della resistenza antieffrazione dei 12 lucernari sul tetto dell'ala museo dalla classe WK2 (prevista nel progetto e nell'appalto ad impresa generale) alla classe WK3 (richiesta supplementare del gestore) per un importo previsto pari a *ca. CHF 280'000.-*

Sottogruppo 1.10, segnaletica**differenza: CHF 168'404.52****(Sottogruppo 1.2, segnaletica autorimessa****differenza: CHF 107'189.55)**

la differenza è da ricondurre ad una valutazione errata da parte del progettista nel proprio preventivo poi approvato quale credito di costruzione. Le prestazioni relative al progetto di segnaletica sono state oggetto di numerose ottimizzazioni volte a ridurre i costi. Nella definizione del progetto di segnaletica è stato coinvolto in una prima fase anche il servizio comunicazioni della Città InfoCom. I costi sostenuti corrispondono all'onere minimo per dotare il LAC di una segnaletica promozionale e informativa adeguata allo scopo. Al momento sono state realizzate ca. l'80% delle prestazioni e a questo stato la differenza tra i costi finali stimati per rapporto all'importo – insufficiente – a preventivo è pari a complessivi

*ca. CHF 275'594.07***Sottogruppo 1.12, prestazioni supplementari****differenza: CHF 394'332.74**

La differenza è da ricondurre alle prestazioni supplementari descritte al capitolo 3.5 ed in particolare all'aggiornamento della sala teatrale e degli spazi polivalenti al 3° piano in seguito ad esigenze scaturite dalle prime esperienze e riscontri dall'esercizio del Centro Culturale e necessarie ad un funzionamento corretto. Importo previsto pari a

ca. CHF 394'332.74



4.5.3 Entrate

Nella valutazione dell'investimento sono da considerare anche le entrate.

Ad oggi sono già state realizzate entrate per:

- vendita del primo piano interrato dell'autorimessa + CHF 10'099'037.-
- convenzione con il Cantone per la messa a disposizione degli spazi espositivi presso il LAC + CHF 5'000'000.-
- contributi per prestazioni eseguite a favore di AIL, Swisscom e CDA-LED durante la fase delle opere preliminari + CHF 686'947.45

Sono previste e restano da incassare le seguenti entrate:

- contributi per prestazioni eseguite a favore di AIL durante la fase di edificazione con impresa generale + CHF 355'151.05
- contributi per prestazioni eseguite a favore di Swisscom, TPL e CDA-LED durante la fase di edificazione con impresa generale + CHF 107'327.95
- contributo del Condominio Majestic 2 per la realizzazione dei muri a confine + CHF 120'000.-
- contributo del Privato Residenza Grand Palace per l'assicurazione "globale" di cantiere + ca. CHF 330'000.-
- contributo del Privato Residenza Grand Palace alla realizzazione del WC pubblico nel proprio edificio quale compensazione alla rinuncia del diritto di passo + ca. CHF 200'000.-
- rimborsi dall'assicurazione per diversi sinistri, tra cui quello relativo al muro no. 4 ca. + CHF 150'000.-

La situazione complessiva delle entrate – realizzate e previste – è riassunto nella ricapitolazione della situazione del credito quadro al capitolo 4.4.



5 Attività utente e gestore in relazione al LAC

5.1 Fase messa in esercizio

Nei mesi che hanno preceduto l'apertura la fase di messa in esercizio dell'edificio è servita all'utente per verificare tutti i processi di funzionamento sia dal punto di vista delle attività che da quello dell'accoglienza del pubblico. Il lavoro si è svolto senza che venissero rilevate problematiche particolari.

5.2 Inaugurazione

Il LAC è stato inaugurato il 12 settembre 2015. Le giornate inaugurali, svolte in tre fine settimana consecutivi, si sono dimostrate una grande festa apprezzata dai curiosi e dagli appassionati, registrando una forte affluenza agli oltre 70 eventi annunciati. Dopo la grande risposta di pubblico del 12 settembre (oltre 30'000 persone), i 25'000 posti messi a disposizione per gli spettacoli de "La Verità" della Compagnia Finzi Pasca, del concerto, e di tutti gli spettacoli e proposte che hanno animato il LAC fino al 27 settembre sono andati esauriti. Anche le scuole hanno partecipato attivamente alle iniziative avvicinando più di 700 alunni, mentre le iniziative legate al programma di mediazione culturale LAC edu hanno coinvolto un totale di circa 1400 partecipanti.

Il LAC ha accolto più di 250 giornalisti che hanno prodotto oltre 550 articoli con spunti diversi fra loro. Le giornate inaugurali sono state fortemente seguite nel web, in particolare sui principali canali social, attraverso i quali il LAC si è avvicinato a molti utenti svizzeri – oltre al Ticino molto presente l'area di Zurigo – raggiungendo una copertura totale dei post online di 210'000 nel solo primo weekend inaugurale, oltre a circa 70'000 visite sul sito web del LAC nell'arco dell'inaugurazione.

La diffusione nazionale del concerto dell'OSI e del Coro della RSI garantita dalla RSI, ha raggiunto il 7.5% di share, vale a dire 8'600 nuclei familiari; quella garantita dall'emissione dal circuito Eurovisione e Euroradio ha visto l'adesione di 20 radio e 9 televisioni europee. Agli applausi in sala hanno fatto eco gli articoli della stampa specializzata che hanno confermato l'eccellente acustica.

Le giornate inaugurali hanno mostrato il LAC come un luogo dinamico e d'incontro, capace di dar vita alle sue sale e alla nuova piazza Luini offrendo segnali positivi per l'avvio della programmazione.

5.3 Outlook stagione 2015/2016

In questi primi mesi di attività il LAC si è rivelato essere uno straordinario attrattore di attività e di pubblici anche oltre le diverse programmazioni disciplinari. LAC Edu, LAC Incontra, Hall in musica, oltre ad altri eventi pubblici ed a quelli privati hanno costantemente animato il nuovo centro culturale che, indicativamente, nel periodo considerato è stato frequentato da una media di circa mille persone al giorno. Il LAC si è di fatto subito trovato ad operare in un regime di occupazione e di pubblico che si ipotizzava raggiungere progressivamente sull'arco di alcune stagioni. Per il teatro (LuganoInScena) gli spettatori nei primi 5 mesi d'attività, sono stati complessivamente ca. 33'000; per la musica classica (Lugano Musica e Concerti della RSI) ca. 28'000 con una occupazione media della sala attorno al 90%. Ben 34 tra concerti e spettacoli nel Teatro principale hanno fatto registrare il tutto esaurito. Si tratta di un risultato (in 5 mesi complessivamente ca. 62'000 spettatori) superiore agli obiettivi che indicavano 100'000 spettatori per il primo anno con uno sviluppo progressivo negli anni a seguire fino a 120'000. Significativo anche il dato sull'occupazione delle sale. La Sala Teatro ha ospitato 71 eventi (previsti 159 l'anno a Business Plan) che in considerazione delle prove e dei tempi di allestimento rappresentano quasi il massimo dell'occupazione possibile. Gli altri spazi hanno ospitato 158 eventi di cui 55 durante l'inaugurazione (previsti 217 l'anno a Business Plan). Nei primi cinque mesi il MASI ha invece richiamato ca. 40'000 nella sola sede del LAC. Un risultato perfettamente in linea con l'obiettivo indicato di 80'000 visitatori l'anno con crescita fino a 120'000 nei primi tre anni.



La popolazione sta partecipando con entusiasmo alla vita del nuovo centro culturale confermando l'impostazione d'apertura a tutti i pubblici che si è voluta dare con lo slogan "Il LAC per tutti!". La visibilità mediatica di cui ha beneficiato Lugano è stata particolarmente elevata sia a livello nazionale che internazionale con oltre 800 articoli e servizi e diversi ampi reportage su testate di riferimento internazionale come il New York Times, il Corriere della Sera, la NZZ o Le Monde, per citarne alcuni. Sono dati i primi chiari segnali di un nuovo turismo culturale che si sta sviluppando. L'economia privata sta rispondendo bene alla richiesta di affiancarsi all'ente pubblico nel sostegno e nella partecipazione al progetto, ed anche da questo punto di vista sono stati raggiunti e superati gli obiettivi previsti nella pianificazione finanziaria delle diverse attività. Anche la scelta di puntare inizialmente sul catering per evitare i rischi determinati dai costi fissi che un ristorante vero e proprio e al 3° piano comporta – e cioè rischi di deficit se gestito in proprio, o rischi di insuccesso e difficoltà economiche di un appaltatore esterno - sta dando buone indicazioni in considerazione di 66 eventi privati che il LAC ha già ospitato (145 previsti il primo anno a Business Plan).



Allegati:

- Allegato 1: addendum no.2, presentazione dei contenuti alla Commissione della Gestione del 18.05.2015
- Allegato 2: elenco subappaltatori e mutazioni
- Allegato 3: inchiesta SEL, decisione del CdS del 24.06.2015
- Allegato 4: situazione del credito quadro, valutazione del CP, stato al 31.12.15 aggiornato il 19.02.16
- Allegato 5: valutazione dei costi da parte di PBK AG, stato al 26.02.2016
- Allegato 6: sviluppo e elementi salienti del progetto NCCL: presentazione del Direttore del già DEPGC del 02.06.2015



NCCL – Addendum no. 2

Informazione Commissione della gestione

18.05.2015



NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

INDICE

| | |
|---|---------|
| ■ Obiettivi | pag. 3 |
| ■ Liquidazione delle opere eseguite | pag. 4 |
| ■ Gestione rischio | pag. 5 |
| ■ Subappaltatori | pag. 7 |
| ■ Garanzie | pag. 8 |
| ■ Difetti | pag. 9 |
| ■ Opere supplementari non regolate nella liquidazione | pag. 10 |
| ■ Pagamenti | pag. 11 |
| ■ Organizzazione | pag. 13 |
| ■ Aggiornamento credito quadro | pag. 14 |

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Obiettivi

- Gestione liquidazione subappaltatori (rischio ipoteca legale)
- Gestione garanzia (sufficiente copertura)
- Consenso sui difetti residui

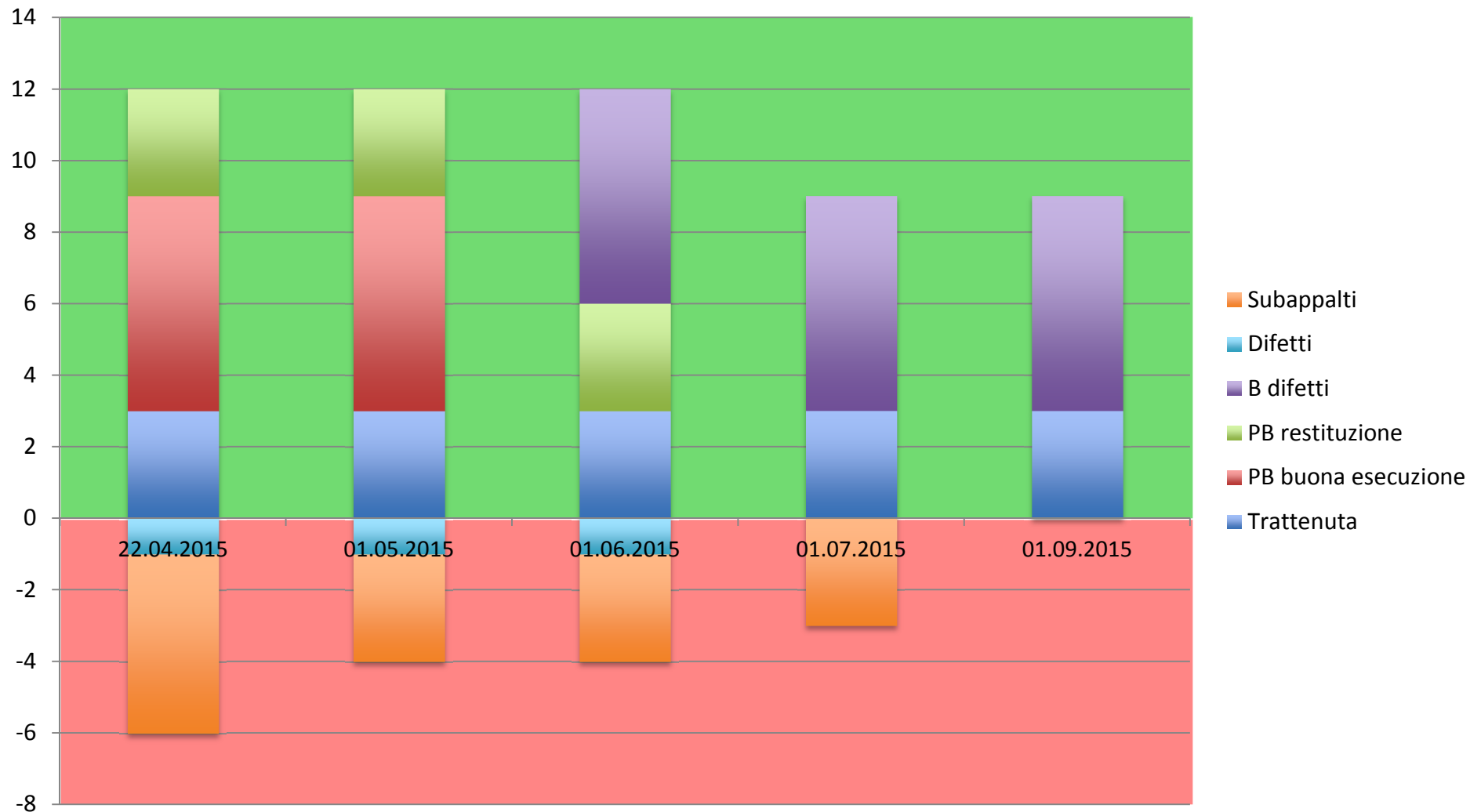
NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Liquidazione delle opere eseguite

| | |
|---|-------------------------|
| ■ Mercede lorda di liquidazione (IVA incl.) | CHF 154'423'418.90 |
| ■ <i>Importo di delibera 08.04.2009</i> | CHF 128'687'613.70 |
| ■ <i>Complementi contrattuali</i> | CHF 13'890'474.65 |
| ■ <i>Addendum 1</i> | CHF 8'500'000.00 |
| ■ <i>Adeguamento IVA (7.6% > 8.0%)</i> | CHF 416'138.05 |
| ■ <i>Minor valore Autorimessa</i> | CHF -295'954.35 |
| ■ <i>Rincari</i> | CHF 3'225'146.85 |
| ■ Deduzioni | CHF -151'683'861.95 |
| ■ <i>Acconti versati</i> | CHF -147'930'313.85 |
| ■ <i>Rincaro pagato</i> | CHF -3'225'146.85 |
| ■ <i>Partecipazione premio assicurativo</i> | CHF -528'401.25 |
| ■ Mercede netta di liquidazione | CHF 2'739'556.95 |

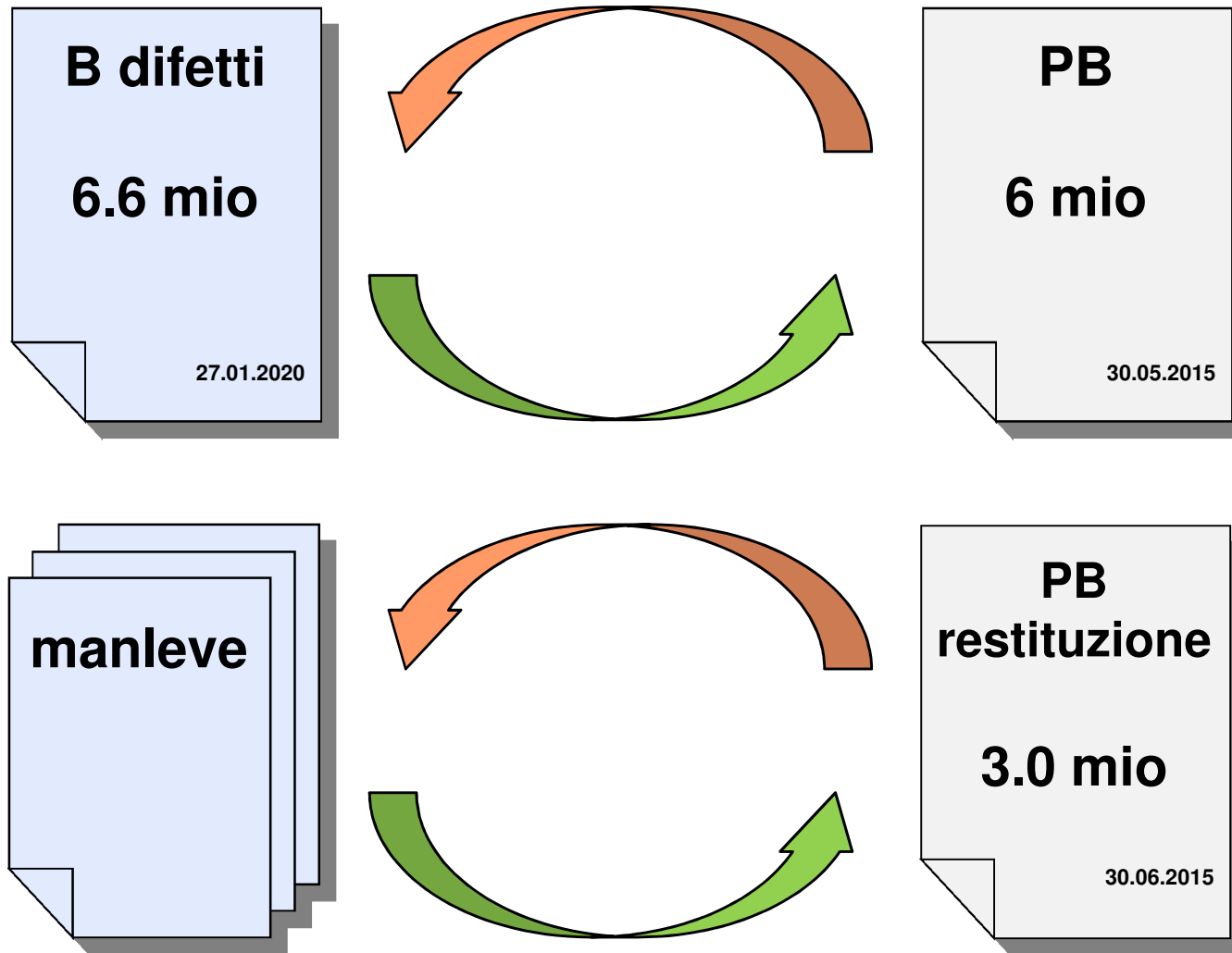
NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Gestione rischio



NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Gestione rischio



NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Subappaltatori

- Verifica delle liquidazioni dei subappaltatori entro il 25.06.2015
- Consegna entro il 25.06.2015 delle dichiarazioni dei subappaltatori attestanti che:
 - non hanno più diritto all'ipoteca legale a carico del fondo del committente
 - non hanno più diritto a che il committente risponda come fideiussore semplice
 - hanno rispettato integralmente il contratto collettivo di lavoro applicabile al rispettivo settore di attività
- In caso di ipoteche legali l'appaltatore generale deve fornire garanzia sostitutiva

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Garanzie

- L'appaltatore generale consegna inderogabilmente entro il 20.05.2015 le seguenti **garanzie per difetti** (art. 181 SIA 118):
 - una garanzia di CHF **330'000.--** di una durata di **due anni** dalla sua emissione;
 - una garanzia di CHF **6'300'000.--** di una durata di **cinque anni** dalla sua emissione;
 - una garanzia di CHF **1'000'000.--** di una durata di **ulteriori cinque anni** dallo scadere della garanzia di durata quinquennale (totale 10 anni)
- La garanzia è prestata in modo irrevocabile nella forma di una garanzia astratta a prima richiesta, rilasciata da un istituto bancario o assicurativo svizzero di prim'ordine con sede in Svizzera
- Rimane in vigore la garanzia per difetti di CHF 943'656.25 rilasciata per l'autorimessa (29.08.2012 – 29.08.2017)

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Difetti

- Consenso e accordo sui difetti residui
 - Parte civile, **compreso rivestimento in pietra naturale della facciata sud**
 - Parte impiantistica
- Riparazione dei difetti residui da parte e a spese dell'appaltatore generale entro il 15.06.2015
- Riparazione del rivestimento in pietra naturale della facciata sud avverrà secondo il concetto presentato in Municipio (ris. mun. 16.10.2014)

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

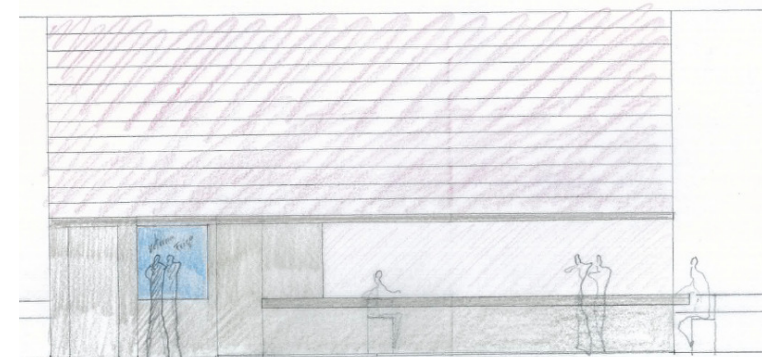
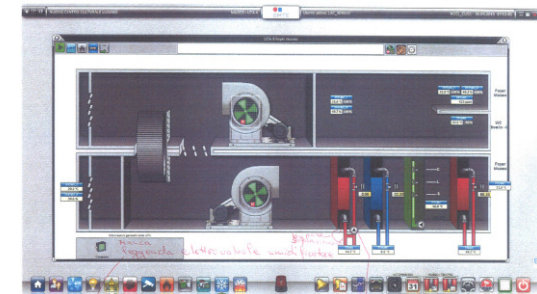
Opere supplementari non regolate nella liquidazione

- Opere supplementari già deliberate
 - Migliorie cilindri
 - Migliorie audio video
 - Errori progettuali – abitabilità

CHF 169'688.80

Opere supplementari ancora da deliberare

- Migliorie sistema di Building Management System (BMS)
- Mescita esterna



NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Pagamenti

- Pagamento entro il 30.08.2015 dell'importo netto di liquidazione alle condizioni cumulative che l'appaltatore generale abbia:
 - trasmesso la fattura di liquidazione
 - provveduto alla riparazione dei difetti
 - fornito le garanzie per difetti
 - non sussistano ipoteche legali degli artigiani o richieste fideiussione semplice
- Pagamento anticipato se viene fornita la dichiarazione di tutti subappaltatori che hanno fornito materiale e/o lavori per la realizzazione del NCCL con cui si attese ch'essi non hanno più diritto:
 - all'ipoteca legale a carico del fondo del committente e
 - a che il committente risponda come fideiussore semplice

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Pagamenti

- Pagamenti parziali sull'importo netto di liquidazione se:
 - max. 1'500'000.—
 - inequivocabili prove documentali per cui non sussiste rischio di ipoteche legali degli artigiani (anche solo provvisorie) oppure richieste di fideiussione semplice per un importo superiore al saldo scoperto dell'importo netto di liquidazione

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Organizzazione

- Fino alla realizzazione di tutte le condizioni per il pagamento della liquidazione, resta in carica il comitato direttivo di progetto istituito con l'addendum 1 del 30.10.2013
- L'appaltatore generale si impegna durante un periodo di almeno 2 anni a mantenere in Svizzera un recapito per validamente ricevere ogni comunicazione

NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Aggiornamento credito quadro

Introiti

| | |
|---|--|
| (Vendita ex Palace | SFr. 20'000'000) |
| Vendita Autorimessa LAC, piano -1 al Privato | SFr. 10'099'037.- |
| convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e la Città di Lugano per la messa a disposizione degli spazi espositivi presso il LAC | SFr. 5'000'000.- ¹⁾ |
| Rinuncia diritto di passo | SFr. 200'000.- Finanziamento della prestazione supplementare relativa al WC pubblico, già considerato quale «recupero Terzi» nella valutazione CQ |

1) Importo valuta 2009



NCCL – Addendum no. 2, commissione gestione, 18.05.15

Aggiornamento credito quadro

Situazione credito quadro

Il Municipio sta operando nei limiti delle competenze che gli sono attribuite conformemente alla risoluzione di approvazione del credito in base ai progetti e preventivi $\pm 10\%$ e all'art. 168 LOC



ELENCO SUBAPPALTATORI AUTORIZZATI

| APPALTO | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Subappaltatori | | | |
| Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione |
| Impianti elettrici, Impianti condizionamento, idrico, sanitario | Atel Impianti SA | Società anonima | 1954 |
| | via Cantonale 20 | | |
| | 6942 Savosa | | |
| Ascensori e scale mobili | Elettricità Falconi SA | Società anonima | 1988 |
| | via Ghitello 4 | Sede: Morbio Inferiore | |
| | 6834 Morbio Inferiore | | |
| Ponteggi | Lawil Gerüste AG | Sede: Lucerna | 1974 |
| | Lawil Ponteggi SA | Succursale: Gambarogno | 2006 |
| | via in Paes 79 | | |
| | 6572 Quartino | | |
| Opere stradali, impermeabilizzazioni | Spalu SA | Società anonima | 2003 |
| | via Concordia 12 | Sede: Lugano | |
| | 6906 Lugano Cassarate | | |
| | | | |
| Teatro | Falsystem Group S.p.A. | Società per azioni | |
| | viale del lavoro 35 | | |
| | 36021 Ponte di Barbarano (VI) | | |
| | | | |
| | | | |
| Serramenti esterni, interni - rivestimenti in pietra interni, esterni | Bilsa SA | Società anonima | 1988 |
| | Via Monte Boglia 3 | | |
| | 6900 Lugano | | |
| | BTF Costruzioni metalliche SA | Società anonima | 2002 |
| | via Mulino | | |
| 6943 Vezia | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| AGGIORNAMENTO (MUTAZIONI) | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------|--|------------|--|------------|
| Subappaltatori | | | | | | | |
| Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Richiesta di mutazione e/o verifica documentazione | Ris. Mun. | Motivo della sostituzione / Osservazioni | |
| Impianti elettrici, Impianti condizionamento, idrico, sanitario | Alpiq InTec Ticino SA | Società anonima | 2005 | 26.07.2010 | 03.11.2010 | modifica ragione sociale / sottoscrizione contratto d'appalto con denominazione Alpiq | |
| | Corso Elvezia 16 | Sede: Lugano | | | | | |
| | 6900 Lugano | Succursale: Monteceneri | | | | | |
| Ascensori e scale mobili | Elettricità Falconi SA | Società anonima | 1988 | | | | |
| | via Ghitello 4 | Sede: Morbio Inferiore | | | | | |
| | 6834 Morbio Inferiore | | | | | | |
| Ponteggi | Lawil Gerüste AG | Sede: Lucerna | 1974 | | | | |
| | Lawil Ponteggi SA | Succursale: Gambarogno | 2006 | | | | |
| | via in Paes 79 | | | | | | |
| | 6572 Quartino | | | | | | |
| Opere stradali, impermeabilizzazioni | Spalu SA | Società anonima | 2003 | | | | |
| | via Concordia 12 | Sede: Lugano | | | | | |
| | 6906 Lugano Cassarate | | | | | | |
| Impermeabilizzazioni | Asfalti Conti Srl | Società a responsabilità limitata | 1976 | 24.11.2011 | 30.11.2011 | sostituzione per rinuncia mandato da parte Spalu | |
| | via Buonarroto | Sede: Cesano Boscone | | | | | |
| | 20090 Cesano Boscone - (MI) | | | | | | |
| Teatro/Scenotecnica | Pedrera LAC SA - Pedrera SpA, Camero Ferramenta e siderurgici SRL, Tecnologie Industriali SRL, Decima Italia SRL, Essezeta SNC | Sede Pedrera LAC: Lugano | 2010 | 11.03.2011 | 23.11.2011 | modifica ragione sociale / sottoscrizione contratto d'appalto con denominazione Pedrera SpA nel 2011 precisazioni sulle società coinvolte (tutte singolarmente solidali) rescissione contratto con subappaltatori Pedrera SpA e Pedrera LAC SA | |
| | | Sede Pedrera SpA: Venezia | | 11.03.2011 | 23.11.2011 | | |
| | | Sede Camero: Verona | | 11.03.2011 | 23.11.2011 | | |
| | | e/o Fidinam | Sede Tecnologie: Padova | | 11.03.2011 | | 23.11.2011 |
| | | via Maggio | Sede Decima: Padova | | 11.03.2011 | | 23.11.2011 |
| | | 6900 Lugano | Sede Essezeta: Venezia | | 11.03.2011 | | 23.11.2011 |
| Opere da metalcostruttore - porte | Officine Cameroni SA | Società anonima | 1989 | 10.10.2011 | 19.10.2011 | a seguito rescissione contratto da parte dell'impresa generale con consorzio Bilsa BTF | |
| | Via Valegia 20 | Sede: Collina d'oro | | | | | |
| | 6926 Montagnola | | | | | | |
| | Giugni SA Metalcostruzioni | Società anonima | 1975 | 10.10.2011 | 19.10.2011 | | |
| | Via Pioda 4 | Sede: Locarno | | | | | |
| | 6600 Locarno | | | | | | |
| Finestre in alu, controsoffitti, rivest. in inox, | L.I.S.A. ALLUMINIO sas | Società in accomandita semplice | 1997 | 18.03.2013 | 04.07.2013 | | |
| | Via 1° Maggio 6 | Sede: Briosco (MB) | | | | | |
| Finestre in alu, controsoffitti, rivest. in inox, | Carpinteria Metalica Aluman SL | Società limitata | 1981 | 06.12.2013 | 16.01.2014 | | |
| | Polig Sabon 6b | Sede: A Coruna, Spagna | | | | | |
| | 15142 Arteixo (A Coruna) | | | | | | |

ELENCO SUBAPPALTATORI AUTORIZZATI

| APPALTO | | | | AGGIORNAMENTO (MUTAZIONI) | | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|---|--|---------------------------------|-------------------|--|------------|--|
| Subappaltatori | | | | Subappaltatori | | | | | | |
| Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Richiesta di mutazione e/o verifica documentazione | Ris. Mun. | Motivo della sostituzione / Osservazioni |
| | | | | Autorimessa: serramenti alu, portoni scorrevoli, corrimani scale, parapetti | Map SpA | Società per azioni | 1985 | 02.03.2012 | 21.03.2012 | |
| | | | | | via dello Sport 9 | Sede: Cornaredo (MI) | | | | |
| | | | | | 20010 Cornaredo (MI) | | | | | |
| | | | | Struttura metallica ala museo + sopraelevazione ristorante | Omba Impianti & Engineering S.p.A. | Società per azioni | 2000 | 19.01.2012 | 07.03.2012 | prestazioni non previste in appalto |
| | | | | | via della croce 10 | Sede: Torri di Quartesolo (VI) | | | | |
| | | | | | 36040 Torri di Quartesolo - (VI) | | | | | |
| | | | | Pavimenti senza giunti (resine) | BM Engineering SA | Società anonima | 2006 | 12.03.2012 | 21.03.2012 | prestazioni non previste in appalto / concordate a seguito di complemento contrattuale |
| | | | | | via cantonale 19 - CP 567 | Sede: Lugano | | | | |
| | | | | | 6802 Rivera (recapito ufficio tecnico) | | | | | |
| | | | | Opere in asfalto fuso | Industrie Chimiche Riunite SA | Società anonima | 1929 | 08.07.2011 | 20.07.2011 | prestazioni non previste in appalto / concordate a seguito di complemento contrattuale |
| | | | | | Via Privata Soldati | Sede: Chiasso | | | | |
| | | | | | 6830 Chiasso | | | | | |
| | | | | | O. Aeschlimann SA | Società anonima | 1953 | 08.07.2011 | | |
| | | | | | Untere Brühlstrasse 36 | Sede: Zofingen | | 12.07.2011 | | |
| | | | | | 4800 Zofingen (Aargau) | | | | | |
| | | | | Otturazioni antincendio | Bischoff Isol-Tech SA | Società per azioni | 1987 | 10.04.2012 | 18.04.2012 | |
| | | | | | Via S. Gottardo 30 | Sede: Castione | | | | |
| | | | | | 6532 Castione | | | | | |
| | | | | Posa, movimentazioni elementi diversi (prefabbricati MU) | Camillo Vismara SA | Società anonima | 1977 | 06.04.2012 | 18.04.2012 | |
| | | | | | Via La Stampa 21 | Sede: Cadro | | | | |
| | | | | | 6965 Cadro | | | | | |
| | | | | Isolamenti di rivestimenti di facciata (pannelli tipo Cocoon) | Veragouth SA | Società anonima | 1972 | 23.05.2012 | 20.06.2012 | |
| | | | | | via Industrie 24 | Sede: Caslano | | 04.06.2012 | | |
| | | | | | 6930 Bedano | | | | | |
| | | | | Sottofondi (betoncini flottanti e corazzati) | Pavicem SA | Società anonima | 2007 | 26.06.2012 | 08.08.2012 | |
| | | | | | via Vedeggio 1 | Sede: Manno | | 27.07.2012 | | |
| | | | | | 6928 Manno | | | | | |
| | | | | Opere speciali da gessatore, soffitti in cartongesso | Bazzana SA | Società anonima | 1988 | 17.01.2013 | 23.01.2013 | |
| | | | | | via Chioso 10 | Sede: Cadempino | | | | |
| | | | | | 6814 Cadempino | | | | | |
| | | | | | C.P.R. SA | Società anonima | 1970 | 17.01.2013 | | |
| | | | | | Sede: Lugano | | | | | |
| | | | | | 6917 Barbengo Lugano | | | | | |
| | | | | Intonaci esterni ed interni | Ruggero Canonica e Figli SA | Società anonima | 1975 | 12.02.2013 | 20.02.2013 | |
| | | | | | via Pioda 14 | Sede: Lugano | | | | |
| | | | | | 6900 Lugano | Uffici operativi: Taverne | | | | |
| | | | | Opere da fabbro (solo posa) | I.M.I.S. SAS | Società in accomandita semplice | 1990 | 25.02.2013 | 03.04.2013 | |
| | | | | | Via A. Costa 11 | Sede: Saronno | | | | |
| | | | | | 21047 Saronno (VA) | | | | | |
| | | | | Opere da pittore | D.I.M. Color Sagl | Società a garanzia limitata | 1999 | 21.03.2013 | 10.03.2013 | |
| | | | | | via Piodella 6 | Sede: Muzzano | | | | |
| | | | | | 6933 Muzzano | | | | | |
| | | | | Impianti d'oscuramento, tende tagliafuoco, tende rivestimen sala TE | Evergreen SNC di Casartelli Maurizio & | Società in nome collettivo | 2006 | 10.07.2013 | 03.10.2013 | |
| | | | | | via dell'incendio 1 | Sede: Inverio (NO) | | (int. 12.09.2013) | | |
| | | | | | 28045 Inverio (Novara) | | | | | |

ELENCO SUBAPPALTATORI AUTORIZZATI

| APPALTO | | | | AGGIORNAMENTO (MUTAZIONI) | | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|---------------|---|
| Subappaltatori | | | | Subappaltatori | | | | | | |
| Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Richiesta di mutazione e/o verifica documentazione | Ris. Mun. | Motivo della sostituzione / Osservazioni |
| | | | | Opere speciali da gessatore (SOLO ala MU) | Edilizia Integrale | Società per azioni | 1992 | 10.07.2013 | 14.08.2013 | |
| | | | | | via Puccini 136 | Sede: Arezzo | | (int. 29.07.2013) | | |
| | | | | | 52100 Arezzo | Succursale: Lugano | 2013 | | | |
| | | | | Porte interne in legno | Vetti SA | Società anonima | 1993 | 10.07.2013 | 25.07.2013 | |
| | | | | | via Mondascia 3 - CP 1030 | Sede: Biasca | | (int. 19.07.2013) | | |
| | | | | | 6710 Biasca | | | | | |
| | | | | Pavimenti in legno (posa) | Giotto SA | Società anonima | 2007 | 31.07.2013 | 14.08.2013 | |
| | | | | | via Violino 4 | Sede: Manno | | | | |
| | | | | | 6928 Manno | | | | | |
| | | | | Opere da impresario costruttore | Promeng SA | Società anonima | 2004 | 28.08.2013 | 12.09.2013 | |
| | | | | | via Trevano 39 | Sede: Lugano | | (int. 02.09.2013) | | |
| | | | | | 6900 Lugano | | | | | |
| | | | | Pavimenti sopraelevati | C.P.R. SA | Società anonima | 1970 | 07.10.2013 | 24.10.2013 | |
| | | | | | via Prati Botta 22 | Sede: Lugano | | | | |
| | | | | | 6917 Barbengo Lugano | | | | | |
| | | | | Opere da lattoniere | Bronco Coperture SAS | Società in accomandita semplice | 2005 | 20.11.2013 | 16.01.2014 | |
| | | | | | via Togliatti 2/I | | | | | |
| | | | | | 26841 Casalpusterlengo | Sede: Casalpusterlengo (LI) | | | | |
| | | | | Tende tagliafuoco | Coibentazioni SA | Società anonima | 1982 | 21.01.2014 | DT 27.03.2014 | società svizzera, autorizzazione rilasciata con deleghe di progetto |
| | | | | | via Roncaglia 15 | Sede: Novazzano | | | | |
| | | | | | 6883 Novazzano | | | | | |
| | | | | Impianti d'oscuramento, tende rivestimen sala TE | Solaris tende Srl | Società a responsabilità limitata | 2012 | 21.01.2014 | 27.03.2014 | |
| | | | | | via Vo di Placca 52 | Sede: Due Carrare - Padova | | | | |
| | | | | | 35020 Due Carrare | | | | | |
| | | | | Tetti verdi estensivi Sistemazione parco | Floricoltura Minetti Giuseppe | Società individuale | 1978 | 05.02.2014 | 27.03.2014 | |
| | | | | | via Oberdan 57 | Sede: Lentate sul Seveso (MB) | | | | |
| | | | | | 20823 Lentate sul Seveso | | | | | |
| | | | | Pulizia parco, sistemazioni cls (CC040c) | Constructora Ibercat SA | Società anonima | ? | 21.02.2014 | 27.03.2014 | |
| | | | | | Avenida Constitucion | Sede: Castellón de la Plana - Spagna | | | | |
| | | | | | 08860 Castelldefels | | | | | |
| | | | | Audio video - posa cavi, collegamenti e montaggio apparecchi (CC133) | Telesonic SA | Società anonima | ? | 10.04.2014 | 15.05.2014 | |
| | | | | | Polig industrialdea - pabellon 8 | Sede: Gipuzkoa - Spagna | | | | |
| | | | | | 20160 Gipuzkoa | | | | | |
| | | | | Portoni acustici gestione TE | Gamma Insonorizzazioni Srl | Società a responsabilità limitata | 1996 | 08.05.2014 | 15.05.2014 | |
| | | | | | Via Novella 6 | | | | | |
| | | | | | 42025 Caviago (RE) | Sede: Caviago (Reggio Emilia) | | | | |
| | | | | Opere da fabbro minori | Metal.Lurgiques Priego S.L.L. | ? | ? | 11.06.2014 | 03.07.2014 | |
| | | | | | Calle Font d'en Tarres 3 | Sede: Manlleu (Barcellona) | | | | |
| | | | | | 08560 Manlleu (Barcellona) | | | | | |
| | | | | 2 portoni scorrevoli TE | Door System SA | Società anonima | 2005 | 11.06.2014 | DT 03.07.2014 | società svizzera, autorizzazione rilasciata con deleghe di progetto |
| | | | | | Via Monda 2a | | | | | |
| | | | | | 6528 Camorino | Sede: Camorino | | | | |
| | | | | Opere da giardiniere (CC040c) | Grano Giardini SA | Società anonima | 2007 | | | società svizzera, autorizzazione rilasciata con deleghe di progetto |
| | | | | | Via San Gottardo 21 | Sede: Vezia | | | | |
| | | | | | Albert Stierlin | Società individuale | 1997 | 23.07.2014 | DT 31.07.2014 | |

ELENCO SUBAPPALTATORI AUTORIZZATI

| APPALTO | | | | AGGIORNAMENTO (MUTAZIONI) | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|--|---|-------------------|--|------------|--|
| Subappaltatori | | | | Subappaltatori | | | | | | |
| Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Incarico / tipo di prestazione | Ragione sociale / Recapito | Natura giuridica / Sede | Anno costituzione | Richiesta di mutazione e/o verifica documentazione | Ris. Mun. | Motivo della sostituzione / Osservazioni |
| | | | | | Piodella | Sede: Muzzano | | | | |
| Acciaio | Frigerio & Co. via Varesi 18 6600 Locarno | Società anonima Sede: Locarno | 1980 | Acciaio | Ferroberica S.L. Ctra. Martorell a Olesa, km 4.5 08630 Abrera (Barcellona) - E | Società a responsabilità limitata Sede: Barcellona | | | | |
| Poltrone teatro | Deko Collezioni SRL via Pattina 5 43040 Felegara (PR) | Società a garanzia limitata | 1968 | Poltrone teatro | Deko Collezioni SRL via Pattina 5 43040 Felegara (PR) | Società a responsabilità limitata | 1968 | | | |
| | | | | Poltrone sala TE | Euro Seating Internacional SA Polig Ram, Naves 11-12-13 26280 Ezcaray (La Rioja) | Società anonima Sede: Ezcaray (La Rioja) - Spagna | 1994 | 10.03.2014 | 17.04.2014 | |
| Vetri | Galvolux SA via Strecce 1 6934 Bioggio | Società anonima Sede: Bioggio | 1953 | Vetri | Galvolux SA via Strecce 1 6934 Bioggio | Società anonima Sede: Bioggio | 1953 | | | |
| Prefabbricati | IPA PRECAST SpA via Provinciale per Trescore 24050 Calcinato (BG) | Società per azioni | | Prefabbricati | IPA PRECAST SpA via Provinciale per Trescore 24050 Calcinato (BG) | Società per azioni | | | | prestazione decaduta (necessaria solo in caso di costruzione prefabbricata dell'autorimessa) |

| | | | |
|--------|----|---|----------------|
| numero | | | Bellinzona |
| 2599 | cl | 1 | 24 giugno 2015 |

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Lodevole
Municipio del Comune di Lugano
Palazzo Civico
Piazza della Riforma 1
6900 Lugano

Cantiere LAC - Applicazione della Legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001 (LCPubb) - Rapporto dell'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti del Dipartimento del territorio (ULSA) del 10 dicembre 2014

Signor Sindaco,
signore e signori Municipali,

come vi è noto, nel novembre 2013 il Procuratore generale ha interpellato i servizi dell'Amministrazione cantonale affinché fossero promosse verifiche di carattere amministrativo su alcune procedure di assegnazione di commesse pubbliche concernenti il LAC. Il tema della violazione delle procedure LCPubb è stato pure ripetutamente sollevato dal consigliere comunale A. Bignasca in più segnalazioni all'Autorità di vigilanza.

L'ULSA del Dipartimento del territorio, cui spetta la vigilanza diretta per quanto riguarda il settore delle commesse pubbliche (vedi art. 61 Regolamento di applicazione della LCPubb) - coordinandosi con la Sezione degli enti locali del Dipartimento delle istituzioni (SEL) - ha proceduto a diversi approfondimenti nello scorso anno.

Le relative risultanze e conclusioni sono state riassunte nel rapporto 10 dicembre 2014 (in seguito *Rapporto ULSA*), trasmessovi il 7 gennaio 2015 per osservazioni. In questo documento l'ULSA sottolinea in particolare quanto segue:

- l'aggiudicazione dell'appalto al Consorzio Comsa NCCL era formalmente corretta (vedi pag. 3, 4 e 8 Rapporto ULSA); a tale conclusione era peraltro già giunto il lodevole Tribunale amministrativo cantonale nella sua decisione nr. 52.2009.128 del 20 luglio 2009;
- sono tuttavia state riscontrate lacune nella messa in atto del sistema di controllo - peraltro previsto contrattualmente - sull'appaltatrice e degli accessi al cantiere; in particolare con riferimento a quest'ultimo aspetto un più rigoroso controllo avrebbe permesso a giudizio dell'ULSA di identificare, se non prevenire, il verificarsi di violazioni delle normative in concreto applicabili.

Le lacune in questione configurano una violazione dei disposti degli art. 6, 7, 34, 36, 39 e 50 RLCPubb/CIAP, degli art. 5, 22, 24 e 44 LCPubb e dell'art. 11 CIAP.

Dalle conclusioni del *Rapporto ULSA* si deduce infine (pag. 8 e 9) che "... omissis... tali violazioni sono piuttosto gravi se si considera che nella fattispecie non siamo confrontati a un committente

sguarnito di un sufficiente apparato amministrativo e ignaro degli obblighi legislativi ...omissis... data la scelta di fare capo all'appalto generale, il committente Comune di Lugano avrebbe dovuto dimostrare un controllo maggiore e più attento del suo andamento. Si ricorda difatti che l'appalto generale è un'eccezione e non la regola e che per sua natura richiede un accresciuto controllo da parte del committente. Si può quindi imputare al Comune di Lugano un controllo insufficiente del cantiere, del consorzio nel ruolo di subappaltante e delle subappaltatrici".

L'ULSA conferma le sue valutazioni e conclusioni anche dopo aver preso atto delle vostre osservazioni del 20 febbraio 2015, rilevando che l'obbligo di verifica dei subappaltatori di cui all'art. 36 cpv. 1 lett. c) RLCPubb/CIAP andava rispettato perlomeno a far tempo dalla modifica di quest'ultimo disposto entrata in vigore in due fasi successive il 16 marzo 2012 e il 13 luglio 2012.

Come noto, l'ULSA ha di recente messo in atto ulteriori accertamenti (cfr. lettera 20 aprile 2015 al vostro indirizzo), in specie in relazione all'esecuzione di lavori di progettazione e direzione lavori da parte della società InTec Verona SpA; restano inoltre ancora pendenti i procedimenti amministrativi per violazione delle norme sulle commesse pubbliche da parte di alcune delle ditte che hanno operato nel cantiere del LAC.

Riservato l'esito degli accertamenti tuttora in corso, riteniamo già sin d'ora di indirizzarvi le seguenti considerazioni e sollecitazioni nella nostra veste di Autorità di vigilanza. Ulteriori passi e misure di vigilanza ai sensi degli art. 194 e segg. LOC e degli art. 45 e segg. LCPubb potranno essere eventualmente intrapresi una volta note le risultanze delle verifiche ancora in atto.

È indiscutibile che la gestione di un cantiere quale il LAC - su cui sono intervenuti svariati attori - possa essere stata oggettivamente complessa, in quanto tale molto impegnativa anche per la Città di Lugano pur dotata di una struttura amministrativa importante e di personale formato per l'applicazione della Legge sulle commesse pubbliche.

Per i lavori di cui al cantiere LAC la Città di Lugano ha invero operato con una procedura di aggiudicazione eccezionale ovvero con un appalto generale giusta l'art. 50 RLCPubb/CIAP, il quale comporta inevitabilmente una corrispondente perdita del controllo diretto del committente e un accresciuto ricorso a subappaltatori, a impiego di manodopera a prestito, a lavoratori autonomi. Un minor controllo non consente però un corretto raggiungimento degli scopi che le leggi applicabili nel settore si prefiggono e che, a maggior ragione, gli enti pubblici sono chiamati a perseguire. Si attira del resto l'attenzione sul fatto che le imprese generali non hanno l'obbligo né di iscrizione all'albo delle imprese, né di rispetto del Contratto nazionale mantello (CNM) ancorché di obbligatorietà generale, se non per l'eventuale personale di cantiere.

Occorre certamente riconoscere che di fronte a cantieri di tale portata non è compito semplice impostare, ma soprattutto mettere poi coerentemente in atto adeguati meccanismi di controllo per prevenire il più possibile rischi di violazioni.

Per detto cantiere la Città di Lugano ha previsto contrattualmente un sistema di controllo, perlomeno sulla carta piuttosto accurato. **Stando al Rapporto ULSA lacune di un certo rilievo sono però emerse nella sua implementazione, lacune che l'accennata complessità del cantiere non può appieno giustificare.** Semmai la medesima avrebbe dovuto indurre ad un impegno più assiduo - alla resa dei conti nel frangente non compiutamente presente - nell'accertare che i sistemi di controllo funzionassero a dovere, secondo quanto predisposto e gli obiettivi che ci si era prefissati.

Pertanto, pur debitamente considerando che un'opera del genere potrà essere un unicum anche per la Città, sollecitiamo vivamente il Municipio a trarre per il futuro i dovuti insegnamenti da quanto accorso.

Quanto emerso dagli approfondimenti ULSA non può infatti essere sottovalutato e banalizzato, soprattutto per i rilevanti rischi di abusi e danni che insufficienti controlli possono generare su cantieri quale quello in narrativa. Ciò in riferimento all'applicazione della LCPubb, ma non da ultimo pure al rispetto delle regole e delle condizioni di lavoro di chi

opera sul cantiere; le violazioni in quest'ultimo ambito sono peraltro perseguite secondo le procedure previste dalle leggi settoriali dalle competenti istanze (vedi aspetti attinenti allo sfruttamento della manodopera per il non rispetto delle condizioni lavorative e salariali minime, al lavoro nero, al "caporalato", ecc.).

Si richiama quindi fermamente il Municipio di Lugano ad un'applicazione più rigorosa in futuro delle normative LCPubb, mettendo concretamente in atto le corrispondenti misure di controllo come deducibile pure dagli art. 6, 7, 36, 39 RLCPubb/CIAP, dagli art. 5, 22, 24 e 44 LCPubb e dall'art. 11 CIAP. Si rilevi del resto che l'art. 45 cpv. 2 lett. e) LCPubb richiama espressamente la Legge d'applicazione della Legge federale concernente condizioni lavorative e salari minime per lavoratori distaccati in Svizzera e misure collaterali (LDist) e la Legge federale concernente i provvedimenti in materia di lotta contro il lavoro nero (LLN).

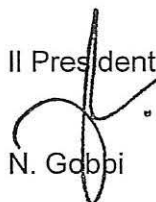
Siamo quindi certi che prenderete buona nota di quanto precede, ricordando che il persistere in violazioni e il venire meno a indicazioni dell'Autorità di vigilanza può comportare l'avvio di procedure disciplinari.

Come detto rimangono riservati ulteriori interventi di vigilanza, qualora lo dovessero imporre gli accertamenti ancora in corso da parte di ULSA. Sono altresì riservate le competenze di tutte le ulteriori istanze comprese quelle penali, nelle eventuali procedure di loro pertinenza, in relazione a oggetti concernenti la realizzazione in questione.

Vi preghiamo di gradire, signor Sindaco e signore e signori Municipali, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



N. Gobbi

Il Cancelliere:



G. Gianella

Copia per conoscenza a:

- Direzione del Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch);
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg@ti.ch);
- Sezione degli enti locali (di-sel@ti.ch);
- Ufficio lavori sussidiati e degli appalti (dt-ulsa@ti.ch);
- Controllo cantonale delle finanze (ccf@ti.ch);
- Procuratore generale del Ministero pubblico (john.nosedata@ti.ch).

Nuovo centro culturale di Lugano - NCCL

Situazione del Credito Quadro

Valutazione CP

stato al 31.12.2015

aggiornato al 19.02.2016

| prestazione | credito votato | credito aggiornato | SIA +/- 10% 10% LOC | probabile liquidazione | differenza | | differenza CQ - dettaglio | | transitori altri crediti |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------|---------------------------|------|-----------------------------|
| | | | | | [Fr.] | [%] | stato CQ [Fr.] | [%] | |
| MM 6199 | fr. 6'842'000.00 | fr. 6'842'000.00 | fr. 684'200.00 | fr. 6'978'001.38 | fr. 136'001.38 | 2.0% | fr. 136'001.38 | 2.0% | fr. - |
| credito quadro (MM6667 + 8045) | fr. 178'684'143.00 | fr. 199'706'350.00 | fr. 19'970'635.00 | fr. 216'845'924.79 | fr. 17'139'574.79 | 8.6% | fr. 17'102'574.79 | 8.6% | fr. 37'000.00 |
| credito quadro totale (MM6667 + 8045 + 6199) | fr. 185'526'143.00 | fr. 206'548'350.00 | fr. 20'654'835.00 | fr. 223'823'926.17 | fr. 17'275'576.17 | 8.4% | fr. 17'238'576.17 | 8.3% | fr. 37'000.00 |
| COSTI - uscite | | | | | | | | | |
| gruppo OP | | fr. 28'035'963.00 | | fr. 29'181'318.00 | fr. 1'145'355.00 | | fr. 1'145'355.00 | | fr. - |
| gruppo Onorari | | fr. 22'547'891.00 | | fr. 22'144'200.78 | fr. -403'690.22 | | fr. -403'690.22 | | fr. - |
| gruppo Committente | | fr. 16'710'188.00 | | fr. 19'992'630.94 | fr. 3'282'442.94 | | fr. 3'282'442.94 | | fr. - |
| 1.1 prestazioni base | | fr. 1'123'942.43 | | fr. 1'123'942.43 | fr. - | | fr. - | | |
| <i>prestazioni base; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 914'051.11 | | | | | |
| <i>prestazioni base; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. 209'891.32 | | | | | |
| 1.2 segnaletica (AU) | | fr. 24'075.00 | | fr. 131'264.55 | fr. 107'189.55 | | fr. 107'189.55 | | |
| <i>segnaletica AU; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 131'264.55 | | | | | |
| <i>segnaletica AU; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. - | | | | | |
| 1.3b controller | | fr. 4'998'849.00 | | fr. 4'927'211.78 | fr. -71'637.22 | | fr. -71'637.22 | | |
| <i>controller; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 4'850'287.03 | | | | | |
| <i>controller; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. 76'924.75 | | | | | |
| 1.3a costi accessori | | fr. 5'383'154.00 | | fr. 5'624'295.68 | fr. 241'141.68 | | fr. 241'141.68 | | |
| <i>costi accessori; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 4'956'745.68 | | | | | |
| <i>costi accessori; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. 667'550.00 | | | | | |

| prestazione | credito votato | credito aggiornato | SIA +/- 10% 10% LOC | probabile liquidazione | differenza | | differenza CQ - dettaglio | | transitori altri crediti |
|--|----------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------|-----|---------------------------|-----|---------------------------------|
| | | | | | [Fr.] | [%] | stato CQ [Fr.] | [%] | |
| 1.4 espropri, spese legali | | fr. 902'810.00 | | fr. 1'414'450.65 | fr. 511'640.65 | | fr. 511'640.65 | | |
| <i>espropri e spese legali; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 315'311.05 | | | | | |
| <i>espropri e spese legali; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. 1'099'139.60 | | | | | |
| <u>di cui:</u> | | | | | | | | | |
| <i>esproprio Morel + Majestic; residuo fase 2 (PT A09)</i> | | | | fr. 380'903.60 | | | | | |
| <i>realizzazione piazzale utenti e muro 4 Majestic; residuo (PT A09)</i> | | | | fr. 205'080.00 | | | | | |
| <i>contenziosi aperti (Balmelli, ipoteche legali, ...)</i> | | | | fr. 400'000.00 | | | | | |
| 1.5 opere stradali | | fr. - | | fr. 189'045.65 | fr. 189'045.65 | | fr. 189'045.65 | | |
| <i>opere stradali; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 189'045.65 | | | | | |
| <i>opere stradali; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. - | | | | | |
| 1.6 costi interni DT | | fr. - | | fr. 1'358'673.40 | fr. 1'358'673.40 | | fr. 1'358'673.40 | | |
| <i>costi interni DT; costi al 31.12.15</i> | | | | fr. 1'358'673.40 | | | | | |
| <i>costi interni DT; residui dal 01.01.16</i> | | | | fr. - | | | | | |

| prestazione | credito votato | credito aggiornato | SIA +/- 10% 10% LOC | probabile liquidazione | differenza | | differenza CQ - dettaglio | | transitori altri crediti |
|---|----------------|--------------------|---------------------|------------------------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------------------------|
| | | | | | [Fr.] | [%] | stato CQ [Fr.] | [%] | |
| Prestazioni residue a Terzi | | fr. 3'879'425.41 | | fr. 4'485'449.38 | fr. 606'023.97 | | fr. 606'023.97 | | |
| 1.7 prestazioni residue: A - edili | | fr. 455'060.10 | | fr. 979'036.84 | fr. 523'976.74 | | fr. 523'976.74 | | |
| prestazioni residue A - edili; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. 315'840.70 | | | | | |
| prestazioni residue A - edili; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 663'196.14 | | | | | |
| <u>di cui:</u> | | | | | | | | | |
| mescita esterna; residuo (PT A04) | | | | fr. 309'517.85 | | | | | |
| 1.8 prestazioni residue: B - impianti e tecnica | | fr. 1'564'982.95 | | fr. 1'431'558.08 | fr. -133'424.87 | | fr. -133'424.87 | | |
| prestazioni residue B - tecnica; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. 793'270.88 | | | | | |
| prestazioni residue B - tecnica; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 638'287.20 | | | | | |
| <u>di cui:</u> | | | | | | | | | |
| migliorie BMS incl. scasso; residuo (PT B09) | | | | fr. 147'845.10 | | | | | |
| impianto telefonia mobile; residuo (PT B13) | | | | fr. 133'815.00 | | | | | |
| migliorie porte; residuo (PT B15) | | | | fr. 80'939.10 | | | | | |
| ispettorato del lavoro; residuo (PT B34) | | | | fr. 100'000.00 | | | | | |
| 1.9 prestazioni residue: C - infrastrutture mobili | | fr. 1'637'756.93 | | fr. 1'685'424.51 | fr. 47'667.58 | | fr. 47'667.58 | | |
| prestazioni residue C - IM; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. 1'575'786.81 | | | | | |
| prestazioni residue C - IM; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 109'637.70 | | | | | |
| <u>di cui:</u> | | | | | | | | | |
| IM; residuo (lista IM 2013) | | | | fr. 70'000.00 | | | | | |
| 1.10 prestazioni residue: D - segnaletica | | fr. 221'625.43 | | fr. 389'429.95 | fr. 167'804.52 | | fr. 167'804.52 | | |
| prestazioni residue D - segnaletica; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. 281'899.95 | | | | | |
| prestazioni residue D - segnaletica; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 107'530.00 | | | | | |
| 1.11 onorari arredo mobile | | fr. 397'932.16 | | fr. 343'964.68 | fr. -53'967.48 | | fr. -53'967.48 | | |
| onorari arredo mobile; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. 316'057.18 | | | | | |
| onorari arredo mobile; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 27'907.50 | | | | | |
| 1.12 prestazioni supplementari | | fr. - | | fr. 394'332.74 | fr. 394'332.74 | | fr. 394'332.74 | | |
| prestazioni supplementari; costi al 31.12.15 | | fr. - | | fr. - | | | | | |
| prestazioni supplementari; residui dal 01.01.16 | | fr. - | | fr. 394'332.74 | | | | | |

| prestazione | credito votato | credito aggiornato | SIA +/- 10% 10% LOC | probabile liquidazione | differenza | | differenza CQ - dettaglio | | transitori altri crediti |
|---|----------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------|-----|---------------------------|------|-----------------------------|
| | | | | | [Fr.] | [%] | stato CQ [Fr.] | [%] | |
| Gruppo GU | | fr. 139'254'306.45 | | fr. 152'505'774.90 | fr. 13'251'468.45 | | fr. 13'214'468.45 | 9.5% | fr. 37'000.00 |
| Delibera | | fr. 129'575'125.00 | | fr. 128'687'614.00 | fr. -887'511.00 | | fr. -887'511.00 | | |
| CC chiusi | | fr. 6'037'896.55 | | fr. 13'890'474.60 | fr. 7'852'578.05 | | fr. 7'815'578.05 | | fr. 37'000.00 |
| <i>CC001 Ancoraggi</i> | | fr. 1'388'205.00 | | fr. 2'256'571.00 | fr. 868'366.00 | | fr. 868'366.00 | | |
| <i>CC028 correnti deboli (rete rossa)</i> | | fr. 855'000.00 | | fr. 950'000.00 | fr. 95'000.00 | | fr. 58'000.00 | | fr. 37'000.00 |
| <i>CC117 Esecuzione piazza parte bassa</i> | | fr. - | | fr. 1'180'369.53 | fr. 1'180'369.53 | | | | fr. 1'180'369.53 |
| <i>CC040 parco</i> | | fr. 1'308'608.00 | | fr. 1'440'909.00 | fr. 132'301.00 | | fr. 132'301.00 | | |
| <i>CC102 luci scena</i> | | fr. - | | fr. -633'818.50 | fr. -633'818.50 | | fr. -633'818.50 | | |
| <i>CC133 audio / video</i> | | fr. 2'466'083.53 | | fr. 2'466'083.53 | fr. - | | fr. - | | |
| <i>CC153 sistemazione minima sala polivalente P30</i> | | fr. - | | fr. 1'838'160.00 | fr. 1'838'160.00 | | fr. 1'838'160.00 | | |
| <i>CC155 variante sala polivalente P30</i> | | fr. - | | fr. 114'642.00 | fr. 114'642.00 | | fr. 114'642.00 | | |
| <i>CC157 telecamere, riposizionamento e integrazione contapersone</i> | | fr. 20'000.00 | | fr. 60'000.00 | fr. 40'000.00 | | fr. 40'000.00 | | |
| <i>CC159 audialesi, integrazioni sala teatro</i> | | fr. - | | fr. 38'838.14 | fr. 38'838.14 | | fr. 38'838.14 | | |
| <i>CC160 pavimento bar mezzanino incl. parapetto</i> | | fr. - | | fr. 43'049.67 | fr. 43'049.67 | | fr. 43'049.67 | | |
| <i>CC165 realizzazione caffetteria</i> | | fr. - | | fr. 520'000.00 | fr. 520'000.00 | | fr. 520'000.00 | | |
| Addendum no. 1 | | fr. - | | fr. 8'500'000.00 | fr. 8'500'000.00 | | fr. 8'500'000.00 | | |
| Addendum no. 2 | | fr. - | | fr. 169'600.00 | fr. 169'600.00 | | fr. 169'600.00 | | |
| deduzioni | | | | | | | | | |
| minor valore AU | | fr. - | | fr. -295'954.37 | fr. -295'954.37 | | fr. -295'954.37 | | |
| partecipazione assicurazione | | fr. - | | fr. -528'401.25 | fr. -528'401.25 | | fr. -528'401.25 | | |
| Trapasso a crediti terzi (riduzione spese) | | | | | | | | | |
| trapasso a credito INV.008367.01.01 (Genio Civile) | | fr. - | | fr. -1'180'369.53 | fr. -1'180'369.53 | | | | fr. -1'180'369.53 |
| trapasso a credito INV.009233.01.01 (contributi miglioria) | | fr. - | | fr. -378'473.45 | fr. -378'473.45 | | fr. -378'473.45 | | |
| rincaro e adeguamento IVA | | | | | | | | | |
| rincaro | | fr. 3'225'146.85 | | fr. 3'225'146.85 | fr. - | | fr. - | | |
| adeguamento IVA 7.6% > 8.0% | | fr. 416'138.05 | | fr. 416'138.05 | fr. - | | fr. - | | |
| RICAVI - entrate: secondo tabella separata | | | | | | | | | |

Grundlagen / Annahmen:

- Messaggio Municipale No. 6199: 16.12.2002
- Messaggio Municipale No. 6667: 15.11.2004
- Messaggio Municipale No. 8045: 25.03.2010
- Baupreisindex, Bundesamt für Statistik (Indexbereich Tessin Baugewerbe)
- Tabelle KV- Anteile
- alle Beträge inkl. MWSt
- Einzelrechnungen innerhalb eines Jahres werden mit Indexstand 1. April des Buchungsjahres eingesetzt

| Kredite | Betrag | Datum Preisstand | Tessin Hochbau |
|---|-------------|---------------------|-------------------|
| Messaggio Municipale No. 6199: 16.12.2002 | 6'842'000 | 01.04.2002 | |
| Messaggio Municipale No. 6667: 15.11.2004 | 169'004'143 | 01.12.2004 | |
| Messaggio Municipale No. 8045: 25.03.2010 | 9'680'000 | 17.06.2009 | |

| | |
|----------------------|--------------------|
| Total Kredite | 185'526'143 |
|----------------------|--------------------|

| Anteil Dicastero del territorio | Kredit | Verteiler | Betrag | Bemerkungen |
|--|-------------|------------|-------------|-------------------|
| Messaggio Municipale No. 6199: | 6'842'000 | | 6'842'000 | |
| Messaggio Municipale No. 6667: | 169'004'143 | | 169'004'143 | |
| Messaggio Municipale No. 8045: | 9'680'000 | | | |
| - Sopraelevazione | 6'286'000 | | 6'286'000 | Anteil GU Vertrag |
| - Teatro Studio (1) | 2'346'000 | -2'125'278 | 220'722 | Anteil GU Vertrag |
| - Sala Multiuso (1) | 1'204'000 | -1'090'722 | 113'278 | Anteil GU Vertrag |
| - controllo tecnico del cantiere | 1'810'000 | | 1'810'000 | |
| - verifiche e monitoraggi ambientali e strutturali | 500'000 | | 500'000 | |
| - mandati diversi | 450'000 | | 450'000 | |
| - eventi promozionali e marketing | 300'000 | | 300'000 | |
| - Vergabeerfolg (1) | -3'216'000 | 3'216'000 | 0 | |

| | |
|----------------------|--------------------|
| Total Kredite | 185'526'143 |
|----------------------|--------------------|

| Anpassungen MWSt | inkl. MWSt 7.6 | inkl. MWSt | Differenz |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Leistungen bis 31.12.2010 | | | |
| Kredit 6199 | 6'842'000 | 6'842'000 7.6% | |
| Honorare Team | 15'471'471 | 15'471'471 7.6% | |
| Opere Preliminari | 28'691'905 | 28'691'905 7.6% | |
| Paket GU | 14'259'000 | 14'259'000 7.6% | |
| Bauleistungen Bauherr / Nebenkosten | 4'204'010 | 4'204'010 7.6% | |
| Noch zu Leisten | | | |
| Honorare Team | | 0 8.0% | 0 |
| Paket GU | 102'186'542 | 102'566'418 8.0% | 379'876 |
| Bauleistungen Bauherr / Nebenkosten | 13'871'216 | 13'922'782 8.0% | 51'566 |
| Total Kredite nach Anpassung MWSt | 185'957'585 | | 431'441 |
| MWSt auf Teuerung | | 233'085 | 233'085 |

Teuerung bis 1.10.2015 auf Kredit 20'321'419

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
| Kredite Teuerungsbereinigt | 206'512'089 | 664'526 |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|

| Kostenabweichungen | Kredit | Kreditanteile inkl. Teuerung bis Vergabe und Anteil Umbuchung | Prognose inkl. Teuerung ab Vergabe | Abweichung |
|--|--------------------|---|--|-----------------------|
| Bauherr DT | 17'734'679 | 16'710'188 | 20'649'234 | 3'939'046 |
| <p>Inkl. erwartete Mehrkosten bei Parco ca. 1 Mio, Parkplatz Morel mit Landerwerb ca. 1.6 Mio., Ohne Berücksichtigung von Ausstattungen / Betriebsausrüstungen zu exConvento, Central Park</p> | | | | |
| Opere preliminari | 28'691'905 | 28'035'963 | 28'938'873 | 902'910 |
| GU | 116'445'542 | 139'254'308 | 152'488'774 | 13'234'466 |
| <p>Prognose Abrechnung, keine Rückstellungen vorgenommen</p> | | | | |
| Honorare | 22'654'017 | 22'547'891 | 22'392'292 | -155'599 |
| TOTAL | 185'526'143 | 206'548'350 | 224'469'174 | 17'920'824 |
| | | | 1) | ÜBERSCHREITUNG |

Genauigkeit:

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 3% über die Gesamtsumme. Einzelbeträge können eine grössere Abweichung aufweisen. Beststellungsänderungen der Bauherrschaft sind darin nicht berücksichtigt.

Bemerkungen:

1) Differenz zu Kredit Teuerungsbereinigt von CHF 36'262.- aufgrund Abweichungen bei Anpassung MWSt Beträge

Nicht berücksichtigt in den Zusammenstellungen:

- Betriebskosten
- Personalkosten ab Übernahme / Inbetriebnahme Seitens Betreiber
- Inbetriebnahme, Probetrieb
- Veranstaltungen wie Testveranstaltungen
- Kleininventar
- Haustechnikverteilung, Innenausbau, Betriebseinrichtungen, Ausstattungen, Honorare etc. zu Gastro

Bauherr DT

Kostenvoranschlag

| | |
|--|---|
| Anteil an Kostenvoranschlag Bauherr inkl. Honorare | 31'584'604 inkl. MWSt |
| Anteil an Kostenvoranschlag | 5'744'092 inkl. MWSt |
| - Anteil Honorare | -22'654'017 |
| Anteil an Kostenvoranschlag Bauherr | 14'674'679 |
| Änderungen / Bewilligte Nachträge | 2'760'000 Anteil an Nachtragskredit Aufstockung |
| Änderungen / Bewilligte Nachträge | 300'000 Anteil an Nachtragskredit Aufstockung |

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Zwischensumme Bauherr | 17'734'679 |
|------------------------------|-------------------|

Teuerung

| | |
|------------------------|--|
| Teuerung bis 1.10.2015 | 1'910'815 auf Zahlungen ab 2005 und noch zu Vergeben |
|------------------------|--|

Anpassung MWSt

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Anpassung MWSt 7.6% > 8.0% | 51'565 inkl. Honorar |
|----------------------------|----------------------|

| | |
|---|-------------------|
| Zwischensumme Bauherr inkl. Teuerung | 19'697'059 |
|---|-------------------|

Umlagerungen

| | |
|--|---|
| - wegfall Collegamento con il Central Park: OP > Bauherr | 645'600 |
| - Collegamento con il Central Park: Honorar > Bauherr | 215'200 Anteil BKP 164 inkl. inkl MWSt |
| - Planung Parco - EDV - AV ...; Honorar > Bauherr | 342'884 |
| - GU Offertvergleich Honorar > Bauherr | 459'138 |
| - Umlagerung Honorare zu LAC | |
| - Umlagerung Parco > GU (KV: 1'143'077) | -1'308'608 MWSt / Index 1.10.13 |
| - Audio / Video > GU (KV: 2'154'140) | -2'466'085 MWSt / Index 1.10.13 / Total analog CC 133 |
| - Netzwerk > DT > GU (KV 829'831) | -855'000 Rapport 28, Anteile Convent und Central Park abgezogen |
| - Personenzähler | -20'000 Anteil BKP 335.5 |

| | |
|--|-------------------|
| Zwischensumme Bauherr indiziert | 16'710'188 |
|--|-------------------|

Erwartete Zusatzaufwendungen seitens Bauherr per März 2009 / Nachtragskredit Februar 8045

| | |
|---|------------|
| Opere aggiuntive DT | 1'500'000 |
| Controlling | 1'080'000 |
| Onorari acc. Ambientale | 100'000 |
| Onorari fotografo | 80'000 |
| Costi supplementari sistemazione stradale | 150'000 |
| Costi pubblicitari | |
| Berücksichtigung Nachtragskredit 8045 | -2'760'000 |

Weitere Zusatzaufwendungen Kostenbereich DT

| | |
|--|--------------------------------|
| Parco | 100'000 Verbindungsbauten |
| Beschilderung Autorimessa | 115'925 Direktvergabe |
| Controlling | 919'586 |
| Allgemeine Baunebenkosten | 116'846 |
| Anwalt / Enteignungen | 297'190 |
| Strasse | 239'500 |
| DT interner Aufwand | 0 |
| Schiedsgerichtsverfahren Balmelli / Macini Marti | 0 siehe Budget Rechtsabteilung |
| Schiedsgerichtsverfahren Comsa | 0 siehe Budget Rechtsabteilung |

Rundung 2'000'000

| | |
|---------------------------|------------------|
| Zusatzaufwendungen | 3'939'046 |
|---------------------------|------------------|

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Aufwand Bauherr Prognose | 20'649'234 |
|---------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Differenz Bauherr | 3'939'046 ÜBERSCHREITUNG |
|--------------------------|---------------------------------|

Bemerkungen zu Kostenprognose:

Kostenanteile aus Krediten:

Kostenbereiche Bauherr DT

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Kostenbereiche Bauherr DT | 17'734'680 |
| - Parco | 1'143'077 |
| - Beschilderung Autorimessa | 21'507 |
| - Controlling | 4'910'652 |
| - allgemeine Baunebenkosten | 4'808'858 |
| - Anwalt / Enteignungen | 806'495 |
| - DT Interner Aufwand | 0 |
| - Ausstattungen / Ausrüstungen | 6'044'091 |
| | |
| - Honorare | 22'654'017 |

Im Projekt NCCL ist auch die Wärme- und Kältezentrale für den Umbau des exConvento integriert worden. Der Kostenbeitrag des exConvento an des NCCL ist noch zu klären.

Abgrenzung des Projektes NCCL:

Folgende Projekte im Umfeld des Polo Culturale sind nicht Bestandteil des Projektes und über einen separaten Kredit und einer separaten Projektorgansation abzuwickeln:

- Neugestaltung Piazza Luini inkl. Strassen zu ex Convento
- Umbau und Instandsetzung Torretta
- Grünanlage Seite See (Lungo Lago)
- Erneuerung der WC Anlagen und Gebäudes unter der Treppe der Funicolare
- Erneuerung der Funicolare inkl. Treppenanlagen
- Parkplatzbewirtschaftung mit Einzelplatzanzeige, Nottaster pro Stütze ca. CHF 150'000.-
- Einbau einer öffentlichen WC Anlage in das Gebäude exPalace ca. CHF 215'000.- > Technikerschliessung mit Rapport 136 pendent
- Anteil Kredit Dritte an Netzwerk 95'000

Nicht enthalten:

- Ausstattung / Betriebsausrüstung exConvento ca. 845'000
- Ausstattung / Betriebsausrüstung Central Park ca. 164'000

Kostengrobschätzungen als Prognose

Parco:

Kredit mit Teuerung

- Kostenvoranschlag Anteil *Umlagerung zu GU erfolgt*
- Honoraranteil
- Teuerung bis Stand TU- Vertrag 0
- Total Kredit 0

Aufwandschätzung

- Nachtragsofferte TU *In GU enthalten*
- Möblierungen 20'000
- statische Prüfungen bestehende Stützmauer 0

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| - Erneuerung bestehende Stützmauern | 0 |
| - Diverses | 30'000 |
| - Ergänzung / Vorbereitung Torretta | 50'000 |
| - Total Parkanlage | 50'000 |
| Parco | Total Mehraufwand 50'000 |

Nicht enthalten:

- Die Baubewilligung liegt noch nicht vor.
- Beiträge von Anstösser an die Erneuerung der Stützmauer: Kosten 280'000.- Anteil 50% zu erwarten

Beschilderung Autorimessa

| | |
|----------------------------------|--------|
| Kredit mit Teuerung | |
| - Kostenvoranschlag Anteil | 21'507 |
| - Teuerung bis Stand TU- Vertrag | 2'568 |
| - Total Kredit | 24'075 |

Aufwandschätzung

- Aufwand gemäss Abrechnungen 140'000 Stand: November 2012

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------|
| Beschilderung Autorimessa | Total Mehraufwand | 115'925 |
|---------------------------|-------------------|---------|

Nicht enthalten:

-

Controlling

| | |
|--|-----------|
| Kredit mit Teuerung | |
| - Kostenvoranschlag Anteil | 2'000'000 |
| - Teuerung bis Stand TU- Vertrag | 238'849 |
| - controllo tecnico del cantiere | 1'810'000 |
| - verifiche e monitoraggi ambientali e strutturali | 500'000 |
| - mandati diversi | 450'000 |
| - Total Kredit | 4'998'849 |

Aufwandschätzung

- Erteilte Aufträge 3'918'435 gemäss Sitzung 28.10.13
- Schätzung Aufwand 2'000'000 Status: zu bereinigen
- Total Prognose 5'918'435

| | | |
|-------------|-------------------|---------|
| Controlling | Total Mehraufwand | 919'586 |
|-------------|-------------------|---------|

Nicht enthalten:

- Weiterverrechnung Qualitätssicherung an GU

Allgemeine Baunebenkosten

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Kredit mit Teuerung | |
| - Kostenvoranschlag Anteil | 4'808'858 |
| - Teuerung bis Stand TU- Vertrag | 574'296 |
| - Total Kredit | 5'383'154 |

Aufwandschätzung

- Schätzung Aufwand 5'500'000 Status: zu bereinigen

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------|
| Allgemeine Baunebenkosten | Total Mehraufwand | 116'846 |
|---------------------------|-------------------|---------|

Nicht enthalten:

-

Anwalt / Enteignungen

| | |
|----------------------------------|---------|
| Kredit mit Teuerung | |
| - Kostenvoranschlag Anteil | 806'495 |
| - Teuerung bis Stand TU- Vertrag | 96'315 |

| | | |
|--|-----------|--------------------------|
| - Total Kredit | 902'810 | |
| Aufwandschätzung | | |
| - Morel: Enteignung Phase 1 | 160'000 | Landpreis CHF 1'162.-/m2 |
| - Morel: Enteignung Phase 2: ca. 580m2 Land | 673'960 | Landpreis CHF 1'162.-/m2 |
| - Entschädigung Pfarrhaus | 100'000 | |
| - Morel Phase 2: Bau Parkplätze, Wege, Anpassungen | 145'000 | |
| - Diverses | 21'040 | |
| - Administrativaufwand | 100'000 | |
| - Total Aufwand | 1'200'000 | |

Anwalt / Enteignungen Total Mehraufwand 297'190

Nicht enthalten:

-

Strasse

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Kredit mit Teuerung | | |
| - Kostenvoranschlag Anteil | | 0 |
| - Teuerung bis Stand TU- Vertrag | | 0 |
| - Total Kredit | | 0 |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|---------|
| Aufwandschätzung | | |
| - Pilomat Poller im Fahrbahnbereich | 106'800 | |
| - Strassenbeschilderung | 18'000 | |
| - Strassenbeleuchtung (7 Masten) | 100'000 | |
| - Diverses | 14'700 | |
| Strasse | Total Mehraufwand | 239'500 |

Nicht enthalten:

- Anlagen der TPL wie Anzeigen, Ticketautomat etc.

Dritteleistungen

Noch pendent

Opere Preliminari**Kostenvoranschlag**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Anteil an Kostenvoranschlag | 28'691'905 |
| Änderungen / Bewilligte Nachträge | 0 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Zwischensumme OP | 28'691'905 |
|-------------------------|-------------------|

Teuerung

| | | |
|---------------------------------------|---------|--|
| Teuerung bis Vergabe | 583'338 | |
| Teuerung ab Vergabe bis 30. Juni 2008 | 794'525 | Gemäss Teuerungsberechnung; Gemäss Abrechnung 449'425 |

| | |
|--|-------------------|
| Zwischensumme OP inkl. Teuerung | 30'069'768 |
|--|-------------------|

Umlagerungen

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| - Umlagerung Pfähle > zu GU | -1'388'205 | Betrag gemäss Vertrag |
| - wegfall Collegamento con il Central Park: OP > Bauherr | -645'600 | |

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Zwischensumme OP indexiert | 28'035'963 |
|-----------------------------------|-------------------|

Zahlungen Consorzio Palace

| | |
|---|--------------|
| Schlussabrechnung Consorzio Palace | 26'761'700 |
| Progetto riqualifica lago (exkl. Honorare) | 458'076 |
| Progetto riqualifica Honorare | 617'917 |
| Direktzahlungen Stadt - BKP 161 | 72'931 |
| Direktzahlungen Stadt - BKP 17 | 80'029 |
| Direktzahlungen Stadt - BKP 211.01 | 50'341 |
| Prognose Zahlungen Privater Bauherr - Mantegazza - Garzoni - Albeck | 1'192'069 1) |
| Rückzahlung AIL, CDALED, Swisscom | -766'236 2) |
| Rechnung 708 Central Park | 26'845 3) |
| Rechnung 750 Baustellenüberwachung bis Überabe GU | 245'272 3) |
| Rechnung 753 Kontrollen | 23'196 3) |
| Rechnung 754 Installationen | 74'728 3) |
| Rechnung 755 Acquisto cellule dinamometriche | 62'946 3) |
| Rechnung 756 Wellpoint | 39'059 3) |

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Zwischensumme Zahlungen OP | 28'938'873 |
|-----------------------------------|-------------------|

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Differenz Opere preliminari | 902'910 ÜBERSCHREITUNG |
|------------------------------------|-------------------------------|

Bemerkungen

1) Betrag gemäss Besprechung 27.8.2013

2) Betrag noch in Bereinigung mit AIL

3) Diese Beträge sind Bestandteil der Schlusszahlung und Bestandteil der laufenden Vergleichsverhandlungen

Bereich Generalunternehmer

Kostenvoranschlag

| | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Anteil an Kostenvoranschlag | 109'825'542 | |
| Änderungen / Bewilligte Nachträge | 6'620'000 | Anteil an Nachtragskredit Aufstockung |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Zwischensumme GU | 116'445'542 |
|-------------------------|--------------------|

Teuerung

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Teuerung bis Vergabe | 13'129'583 |
| Teuerung ab Vergabe bis 31.12.2014 | 2'992'062 siehe Dossier Teuerung GU |

Anpassung MWSt

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Anpassung MWSt 7.6% > 8.0% | 416'138 Gemäss Buchhaltung Stadt |
| MWSt auf Teuerung | 233'085 |

| | |
|--|--------------------|
| Zwischensumme GU inkl. Teuerung | 133'216'410 |
|--|--------------------|

Umlagerungen

| | |
|--------------------------------|---|
| - Umlagerung Pfähle > aus OP | 1'388'205 |
| - Parco > aus Bauherr DT | 1'308'608 |
| - Audio / Video aus Bauherr DT | 2'466'085 analog Rapport 133 |
| - Netzwerk aus Bauherr DT | 855'000 Rapport 28, Anteile Convent und Central Park abgezogen |
| - Personenzähler | 20'000 |

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Zwischensumme GU indexiert | 139'254'308 |
|-----------------------------------|--------------------|

Vertrag / Entwicklung

| | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Vertrag inkl. Aufstockung, inkl. MWSt | 128'687'614 | Tabelle Gesamtübersicht |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------|

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|
| Genehmigte Nachträge (Allegato 9) | | Anteil zu anderen |
| Nachtrag 001 Ancoraggi | 2'256'571 | Kredit |

| | | |
|--|----------|------------------------------|
| Nachtrag 004 Risanam. difformatià OP | 350'000 | |
| Nachtrag 005 Risanam. plinto | 167'000 | |
| Nachtrag 010 Nuove aperture montacarichi nr. 4 su foyer museo | 0 | |
| Nachtrag 011 Modifica aperture facciata est teatro | 0 | |
| Nachtrag 019 Posa prima pietra | 0 | Terminverschiebung Übergabe! |
| Nachtrag 020 Modifica spessore platea museo e posizione ancoraggi | 0 | |
| Nachtrag 021 Modifica ancoraggi assi 15 e 18 | 0 | |
| Nachtrag 023 Spizzatura Est Autorimessa | 38'000 | |
| Nachtrag 024 Asfalto fuso autorimessa | 108'000 | |
| Nachtrag 025 Sostituzione materiale isolante acustico pareti perimetri | 0 | |
| Nachtrag 026 Prestazioni supplementari progettazione studio ingegnere | 347'000 | |
| Nachtrag 028 Correnti deboli | 950'000 | 37'000 ex Convento, |
| Nachtrag 029 Sostituzione rivestimento facciata | -150'000 | |
| Nachtrag 030 Sostituzione prodotto per sistema tubazioni da Geb | 0 | |
| Nachtrag 031 Scale teatro 2 e 10 gettate in opera anziché prefabbricate | 0 | |
| Nachtrag 032 Variante Piazza | 91'800 | |
| Nachtrag 033 Sostituzione casseri solette intercapedine e blocco | 0 | |
| Nachtrag 035 Finitura pozzetto Ex Convento | 3'400 | |
| Nachtrag 043 Messa in sicurezza scalinata | 1'800 | |
| Nachtrag 045A Predisposizione AU - Privato | 42'500 | |
| Nachtrag 045B Predisposizione AU - Pubblico | 20'000 | |
| Nachtrag 046 Sostituzione casseri soletta copertura tunnel di vento | 0 | |
| Nachtrag 047 Demolizione trave Privato | 8'800 | |
| Nachtrag 050 Pulizia cunicolo ventilazione | 6'500 | |
| Nachtrag 052 Prosciugamento fossa scavo | 8'800 | |
| Nachtrag 054 Modifica impianto sprinkler teatro | 18'000 | |
| Nachtrag 056 Modifica strutturale proscenico | 36'600 | |
| Nachtrag 058a Rimozione micropali Privato | 102'600 | |
| Nachtrag 059 Modifica automazione AU | 80'000 | |
| Nachtrag 060 Sostituzione prodotto pompe acqua lago da Hany + EMB a Grundfos | | |
| Nachtrag 064 Sostituzione prodotto monoblocchi da 7air a Weger | | |
| Nachtrag 065 Riduzione intercapedine parete chiodata, assi 27-29F | | |
| Nachtrag 066 Modifica conformazione blocco ancoraggio asse 18 | | |
| Nachtrag 067 Sostituzione casseri sottovista capitelli sala museale | | |
| Nachtrag 068 Modifica parapetti rampe curve autorimessa | | |
| Nachtrag 069 Modifica spessore struttura camminamenti laterali ingresso teatro | | |
| Nachtrag 070 Eliminazione giunto dilatazione teatro | | |

| | |
|--|----------|
| Nachtrag 072 Nuovi spazi tecnici ed archivio | 72'000 |
| Nachtrag 073 Variante strutturale ala museo | |
| Nachtrag 078 Potenze elettriche aggiuntive piazza | 80'000 |
| Nachtrag 079 Modifica finiture porte AU | |
| Nachtrag 080a Sostituzione corpi illuminanti autorimessa (P-2>P-4) | |
| Nachtrag 081 Modifica tipologia betoncini AU | |
| Nachtrag 085 Sostituzione valvola ritegno circuito acqua lago | |
| Nachtrag 087 Rivestimento scale interne in resina grigio | 15'000 |
| Nachtrag 089 Consulenza sicurezza MU | 38'556 |
| Nachtrag 090 Posticipo termine di consegna AU | |
| Nachtrag 092 Modifica corpo contro montagna | |
| Nachtrag 093 Gradini scala pietra norma SIA 500 | 15'000 |
| Nachtrag 095 Demolizioone trave Piazza per privato | 19'207 |
| Nachtrag 099 Modifica stratigrafia tetto piano locali tecnici | |
| Nachtrag 100 Adeguamento finitura scale AU | 7'400 |
| Nachtrag 018B Collegamento Sala Multisuso - Ristorante | 235'000 |
| Nachtrag 037 Modifica sopraelevazione | 108'000 |
| Nachtrag 042 Modifica sicurezza museo | 291'964 |
| Nachtrag 057 Modifica scenotecnica | -700'000 |
| Nachtrag 075 Inversione bookshop-cafeteria | -259'200 |
| Nachtrag 077 Predisposizioone futuro Bar piazza | 59'095 |
| Nachtrag 082 Nuove UTA cucina, ristorante | 484'057 |
| Nachtrag 084 Esecuzione raccordo soletta piazza in 2 fasi | 97'130 |
| Nachtrag 086 Modifica Serrature porte AU | 8'700 |
| Nachtrag 091 Pulizia canalizzaione Ex convento | 10'800 |
| Nachtrag 096 Ripristino carotaggi autorimessa | 18'240 |
| Nachtrag 101 Modifica rampa disabili | 54'000 |
| Nachtrag 103 Nuova segnaletica orrizontale e verticale AU | 12'000 |
| Nachtrag 104 collegamento disabili prima fila TE | 555'000 |
| Nachtrag 105 Ottmizzazione UTA MU | -57'893 |
| Nachtrag 106 modifica sportelli pietra | 8'000 |
| Nachtrag 108 Ottimizzaione accessi loc. Tecnici ristorante | 100'000 |
| Nachtrag 109 Modifica bretelle collegamento strutturato | 25'550 |
| Nachtrag 110 Modifica bretelle collegamento fibra ottica (richiesta SOI) | |
| Nachtrag 111 Aggiunta di due casetti ottici | 2'390 |
| Nachtrag 112 Modifica rivestimento sala teatrale | 60'000 |
| Nachtrag 115 Progettazione variante riduzione ossigeno | 21'600 |

| | |
|---|--------|
| Nachtrag 120 Cablaggi segnaletica CCRZ | 8'079 |
| Nachtrag 121 Illuminazione opere Varini | 6'435 |
| Nachtrag 124 Opere assistenza apertura AU | 7'863 |
| Nachtrag 038 Aggiornamento piani generali e antincendi0 | 19'600 |

Nachträge Allegato 8

| | |
|---|-----------|
| CC013 Modifica materiale pavimenti gestione teatro | 15'140 |
| CC034 Modifica parete MU P02 asse 15 M-K | 0 |
| CC039 Nuova disposizione locali regia | 23'275 |
| CC040c Parco (incl. rifacimento muri) | 1'440'909 |
| CC041 Sostituzione corpi illuminanti TE - HA - MU | 0 |
| CC076 Predisposizione seconda postazione Welcome Desk | 29'408 |
| CC080b Sostituzione corpi illuminanti autorimessa (P-1) | 0 |
| CC102 Variante quadri e comandi luci scena | -633'819 |
| CC116 Modifica stratigrafie pavimenti | 0 |
| CC117 Esecuzione piazza parte bassa | 1'180'369 |
| CC119 Modifica scenotecnica 2 | 104'549 |
| CC125 Stratigrafie tetto | 0 |
| CC127 Modifica rampa collegamento TE-Privato | 28'577 |
| CC130 Sostituzione materiale da Breco a Woertz | 0 |
| CC131 Eliminazione ventilatori cunicolo teatro | 0 |
| CC132 Modifiche integrazione caffetteria | 44'971 |
| CC133 Audio - video (riduzione / ottimizzazione contenuti) | 2'466'084 |
| CC135 Finiture Teatro Studio e Sala Multiuso | 0 |
| CC136 Approvvigionamento WC pubblico Ex-Palace | 25'485 |
| CC137 Implementazione protezione sicurezza ala | 50'000 |
| CC138 Pavimento sopraelevato sottopalco | 23'792 |
| CC139a Nuovo concetto bagni | 0 |
| CC139b Nuovo concetto bagni - aggiunte (Dyson) | 0 |
| CC143 bookshop 2 - bar caffetteria | 102'382 |
| CC145 Torrette a pavimento sala permanente | 4'320 |
| CC146 Commutazione rete g.e. su quadro elettrico ristorante | 2'889 |
| CC147 verifica carichi sospesi soletta Hall | 0 |
| CC148 montascale gradoni esterni incl cancello v. Adamini(incl se | 60'000 |
| CC149 integrazioni sistema audiolesi | 42'300 |
| CC151 Prese RJ45 nel locale "Forni" | 4'644 |
| CC152 Inserti in pietra scala Hall | 60'000 |

| | | |
|---|-----------|--------------------|
| CC153 sistemazione minima sala polivalente P30(incl. canale per | 1'838'160 | |
| CC154 rivestimento ligneo bookshop (HA002) | 194'000 | |
| Nachträge nach Abschluss Vereinbarung | | |
| CC155 variante progetto P30 | 114'642 | |
| Nachtrag 157 | 100'000 | 100000 |
| Nachtrag 159 | 38'838 | 38838 |
| Nachtrag 160 | 43'050 | 43050 |
| Nachtrag 164 | 9'461 | 9461 |
| Nachtrag 165 | 500'000 | 500000 |
| Nachtrag 166 | 14'300 | 14300 |
| Nachtrag 167 | 1'804 | 1804 |
| Nachtrag 168 | | |
| Nachtrag 170 | | |
| Nachtrag 171 | | |
| Nachtrag 172 | | |
| Nachtrag 173 | 50'000 | 50000 |
| Nachtrag 174 | | |
| Nachtrag 175 | | 142578088 |
| Addendum 1 | 8'500'000 | 8500000 |
| Addendum 2 | 169'689 | 169689 |
| Minderwert Einstellhalle | -295'954 | -295954 |
| | -89 | |
| Zwischentotal der Nachträge | | 22'264'120 |
| Anpassung MWSt 7.6% > 8.0% | 416'138 | |
| Teuerung ab Vergabe bis 31.12.2014 | 2'992'062 | |
| MWSt auf Teuerung | 233'085 | |
| | | 154'593'019 |
| Anpassung MWSt | | |
| Pendente Nachträge | | |
| Nachtrag | | |

| | |
|--|---|
| Anteil der Nachträge ausserhalb Kredit | |
| CC028 rete rossa quota ex Convento e Central Park | -37'000 Anteil ex Convento (exkl Central Park |
| CC117 Esecuziona piazza parte bassa | -1'180'369 |
| CC153 sistemazione minima sala polivalente P30(incl. canale perimetrale e imp zu Lasten Kredit 1'838'160 | |
| CC155 variante progetto P30 | zu Lasten Kredit 114'642 |
| Abzug Piazza | -378'474 Platzbeitrag |
| Diverses | 20'000 |

Zahlungen Ausserhalb Vertrag

Abzug Versicherungsbeitrag Comsa -528401

Rückstellungen 0 gemäss Dossier MAC

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Zwischensumme GU | 152'488'774 |
|-------------------------|--------------------|

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Differenz GU | 13'234'466 UBERSCHREITUNG |
|---------------------|----------------------------------|

Bemerkungen:

- Rückerstattungen AIL Werkleitungen pendent
- Rückerstattungen AIL Traforaum
- Addendum 1: ohne Teuerung

Honorare**Kostenvoranschlag**

Anteil LAC Anteil Parco

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Anteil an Kostenvoranschlag | 21'067'113 BKP 59 |
| Anteil MWSt | 1'586'904 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Zwischensumme Honorare | 22'654'017 |
|-------------------------------|-------------------|

Teuerung ab Vergabe

| | |
|-----------------------|---------|
| - 2006 | 69'233 |
| - 2007 | 175'231 |
| - 2008 | 161'469 |
| - Nachträge Zahlungen | 239'092 |
| - 2009 | 186'128 |
| - 2010 | 18'485 |
| - 2011 | 61'458 |

| | |
|-----------------------|----------------|
| Total Teuerung | 911'096 |
|-----------------------|----------------|

| | |
|--|-------------------|
| Zwischensumme Honorare inkl. Teuerung | 23'565'113 |
|--|-------------------|

Umlagerungen

| | |
|---|----------|
| - Collegamento con il Central Park: Honorar > Bauherr | -215'200 |
| - Planung Parco - EDV - AV ...; Honorar > Bauherr | -342'884 |
| - GU Offertvergleich Honorar > Bauherr | -459'138 |

| | |
|---|-------------------|
| Zwischensumme Honorare indexiert | 22'547'891 |
|---|-------------------|

| | |
|---|------------|
| Bezahlte Honorare Stand 14.März 2011 | 21'948'292 |
| - Zusatzzahlung zu Schlusszahlung Architekt | 174'000 1) |
| - Zusatzzahlung zu Schlusszahlung Balmelli | 270'000 |

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Bezahlte Honorare | 22'392'292 |
|--------------------------|-------------------|

| | |
|--|---------------------------------|
| Differenz Honorare gegenüber KV | -155'599 Unterschreitung |
|--|---------------------------------|

Bemerkungen:

1) Im Zahlungstand 14. März 2011 sind bereits CHF 400'000.- als Anteil Schlusszahlung in Verhandlung enthalten



Il Nuovo Centro Culturale di Lugano

2 giugno 2015

Direttore Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile

arch. Milo Piccoli



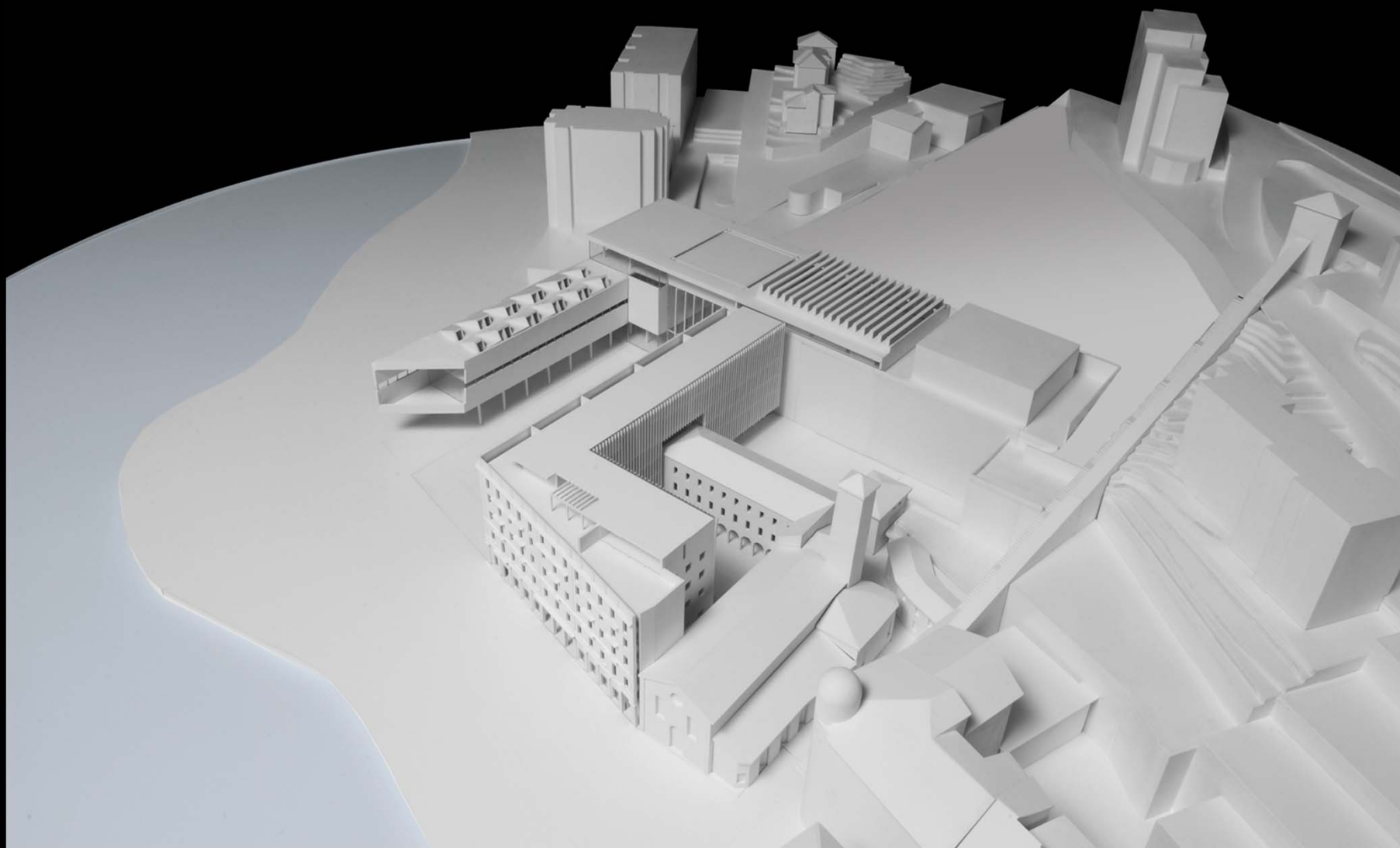
Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile

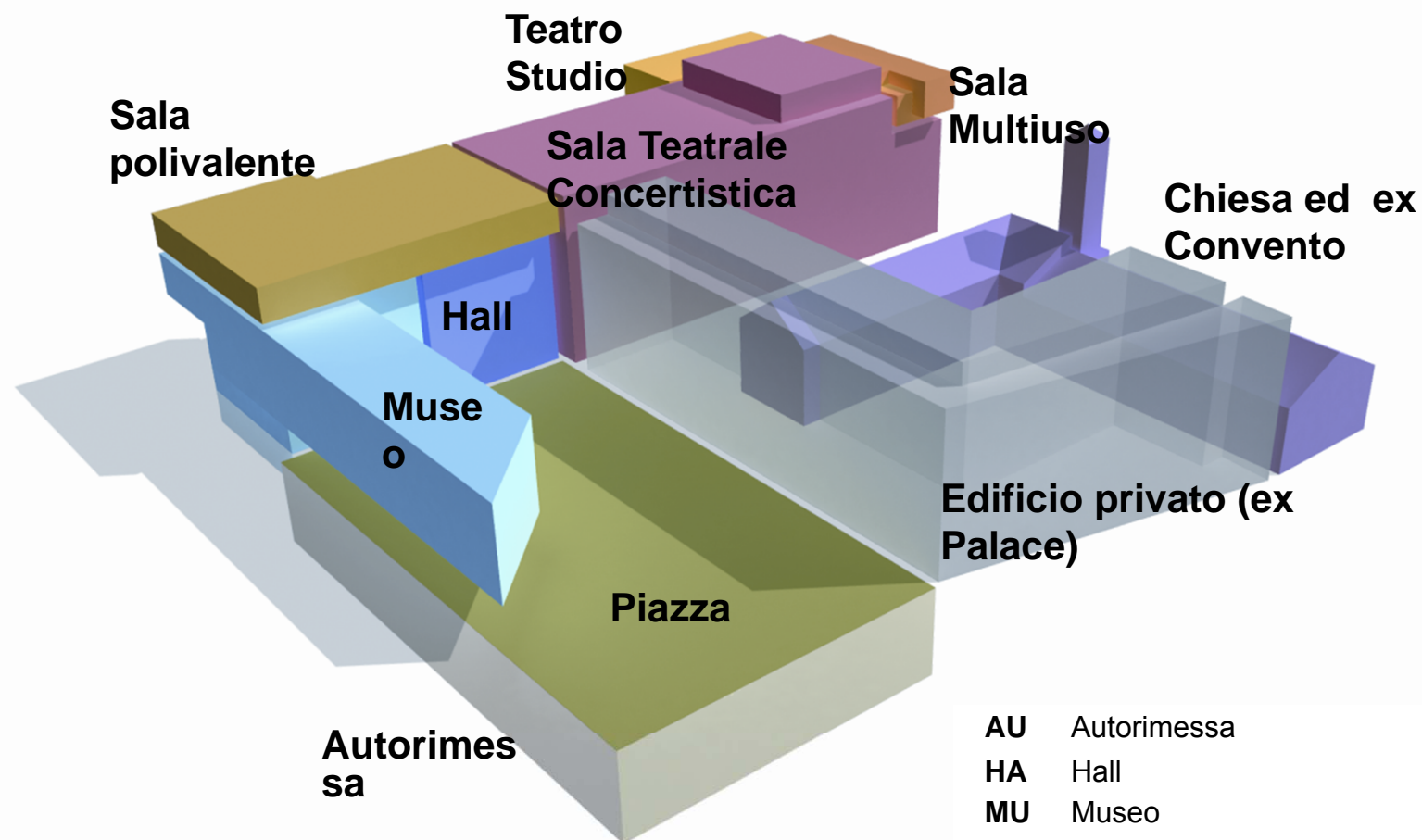


CONCETTO



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile







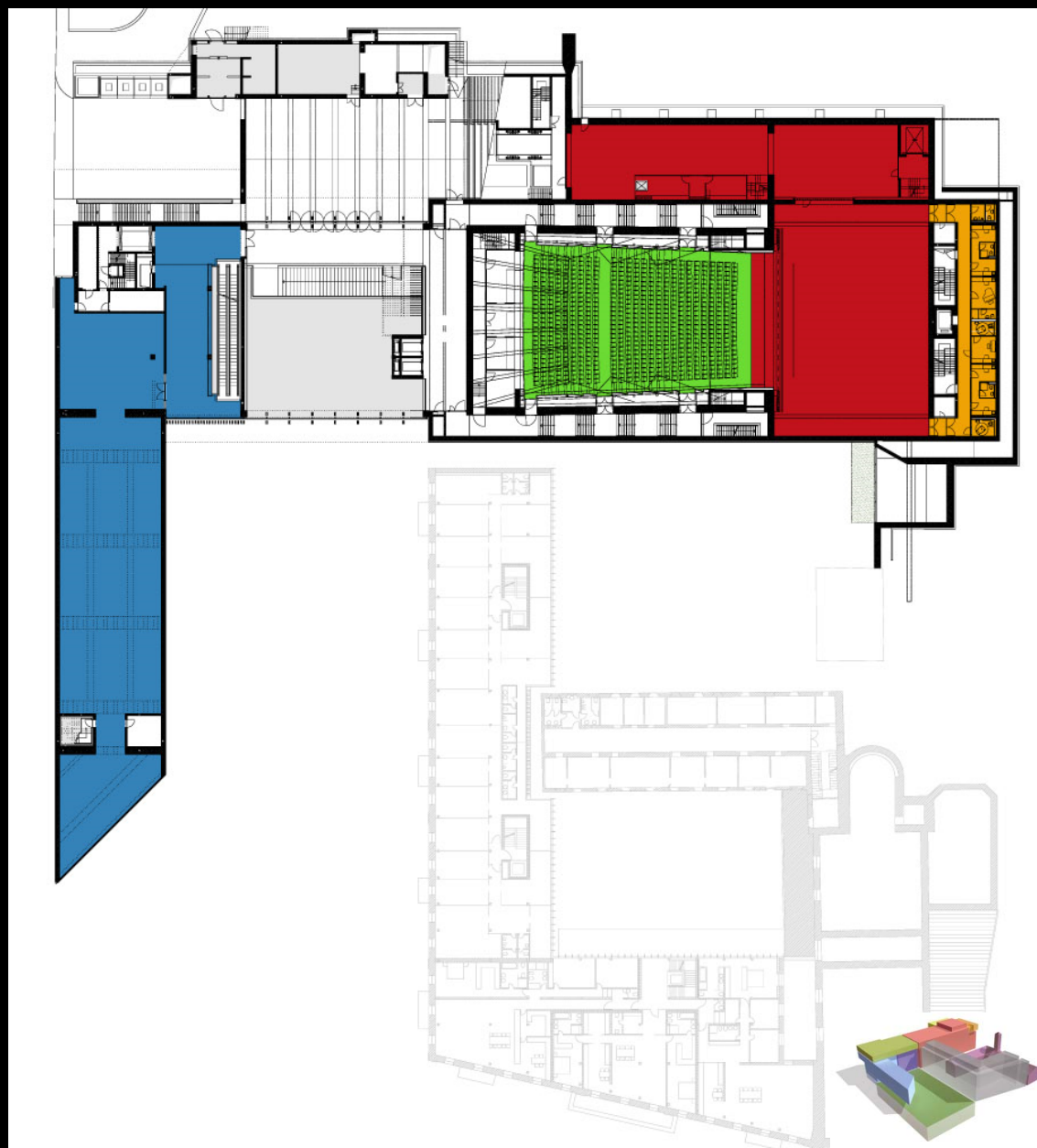


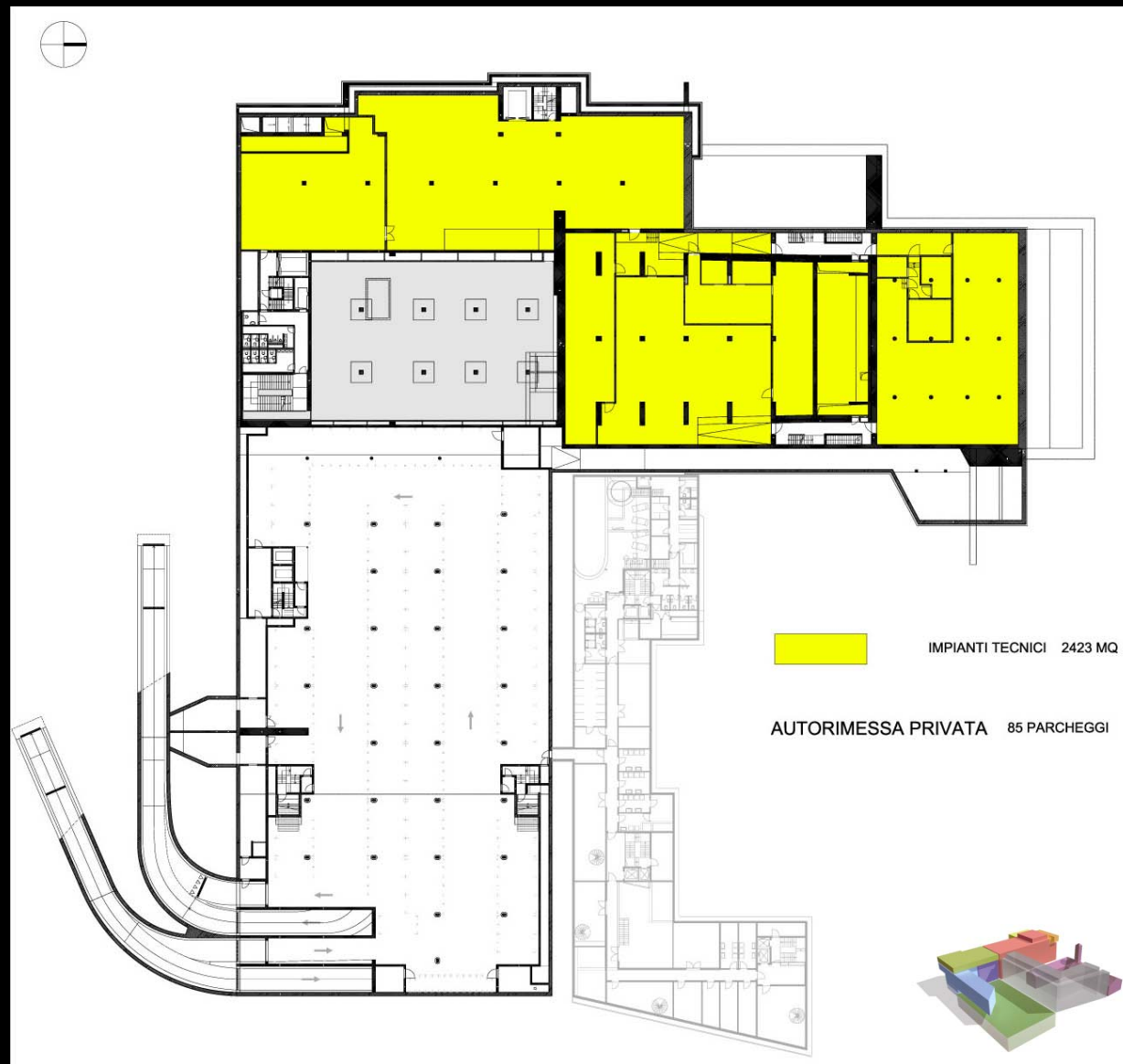
| | | |
|-----------|-------------------------|-------------------|
| AU | Autorimessa | 42'000 mc. |
| HA | Hall | 11'000 mc. |
| MU | Museo | 40'000 mc. |
| TE | Teatro | 70'000 mc. |
| SM | Sala multiuso | 2'000 mc. |
| TS | Teatro studio | 3'000 mc. |
| IV | Intercapedine ventilazi | 10'000 mc. |

TOTALE NCCL ca. **180'000 mc.**



-  Museo
-  Teatro e sala concertistica
-  Palco e zona gestione
-  Zona artisti



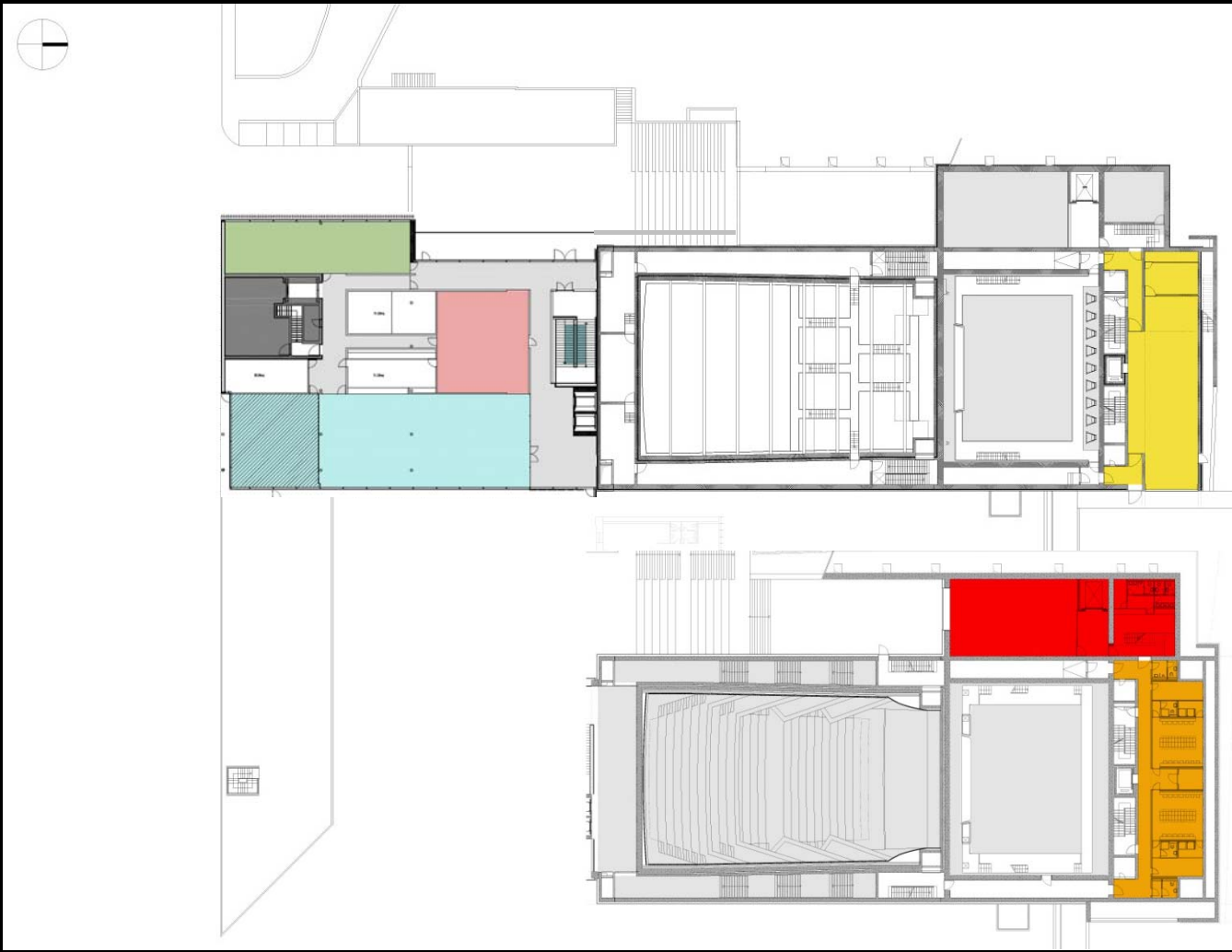


PIANTA PIANO INTERRATO -1

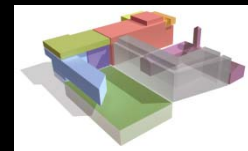


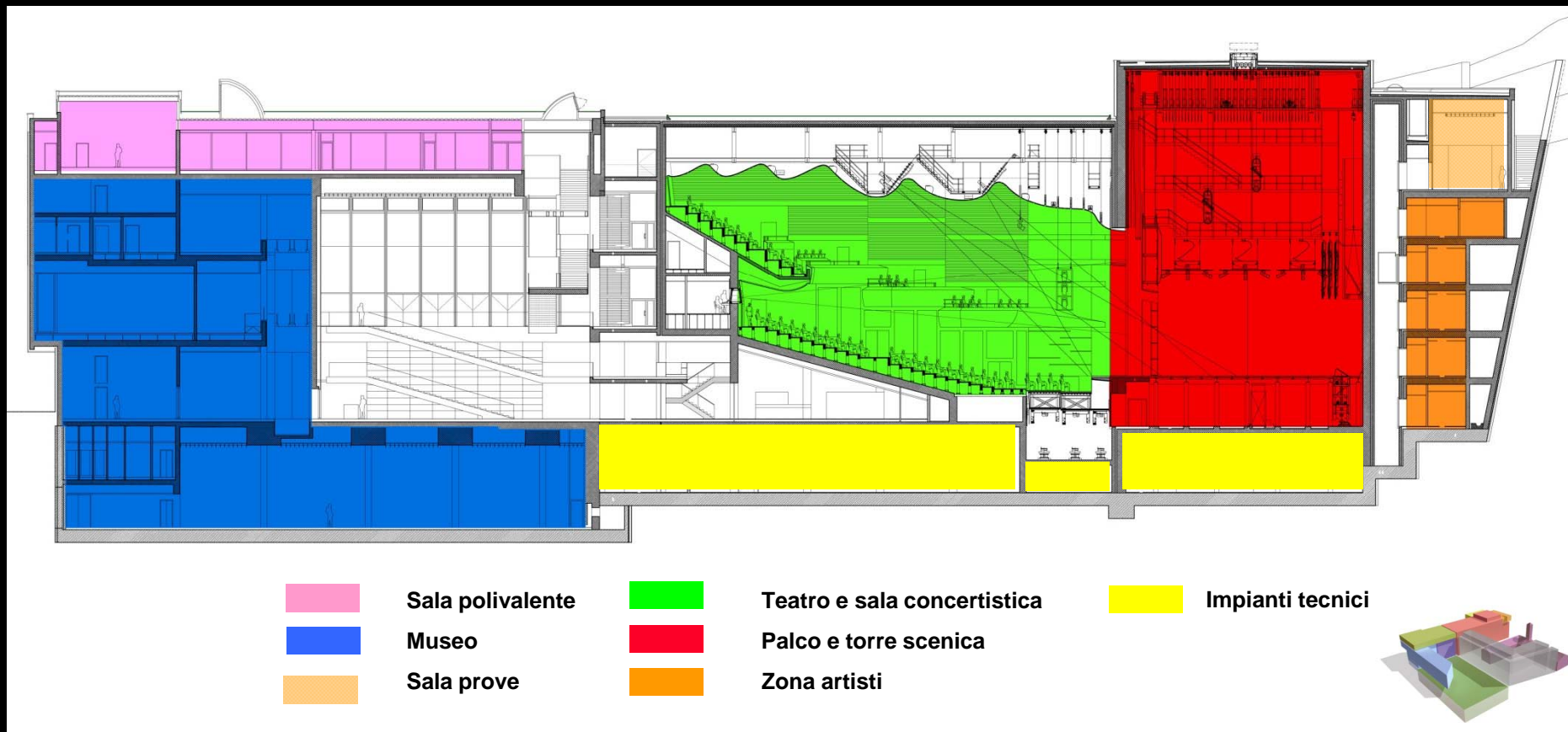
TEATRO E SALA CONCERTISTICA
SALA PROVE - MULTIUSO 240 MQ

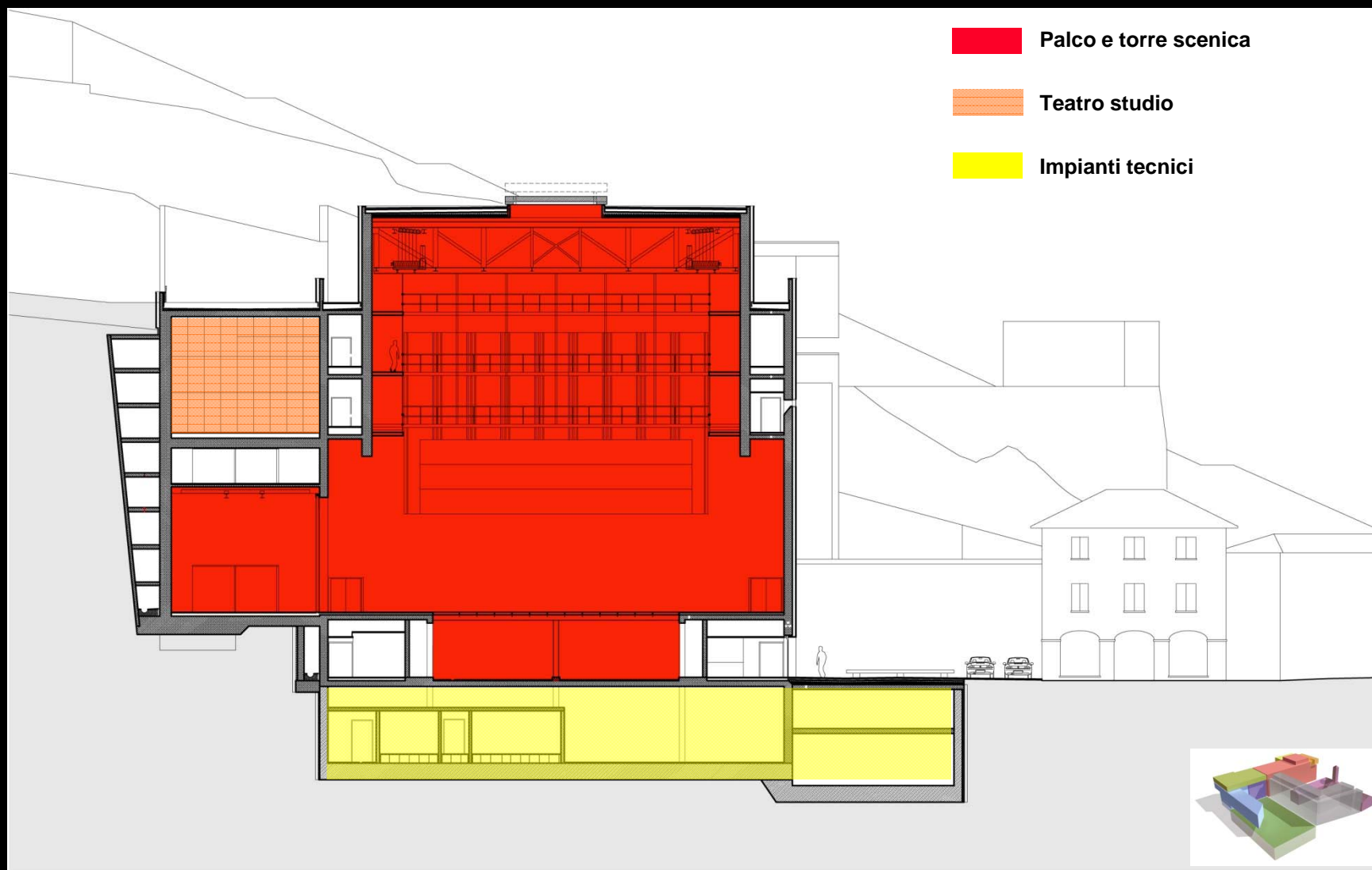
TEATRO E SALA CONCERTISTICA
ARTISTI 200 MQ
TEATRO STUDIO 230 MQ



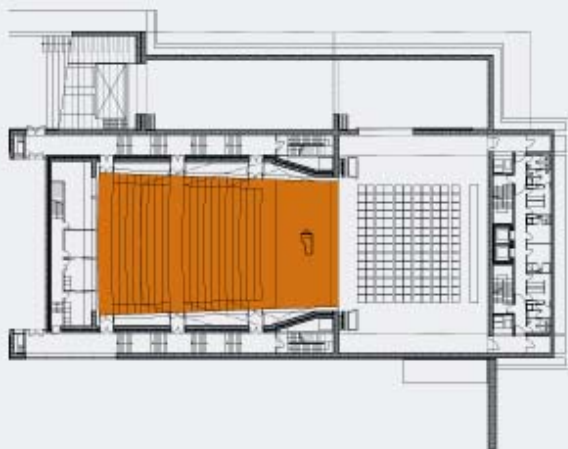
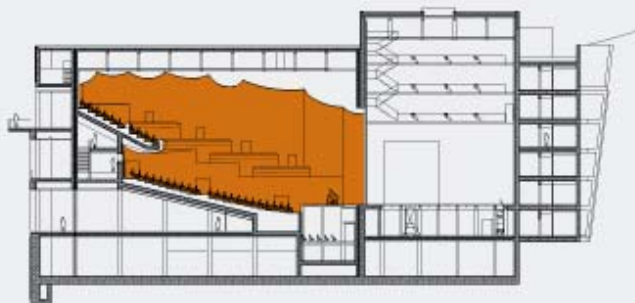
PIANTA TERZO PIANO E SECONDO SUPERIORE



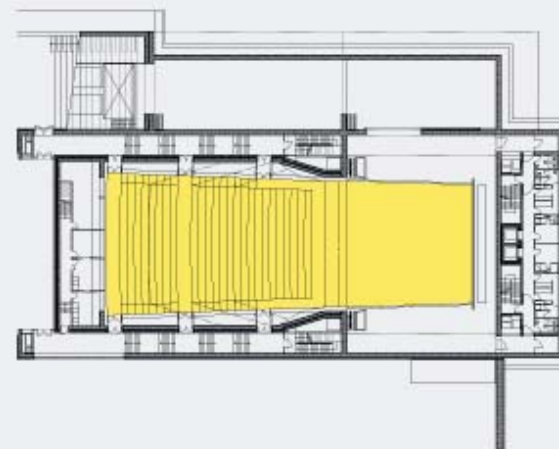
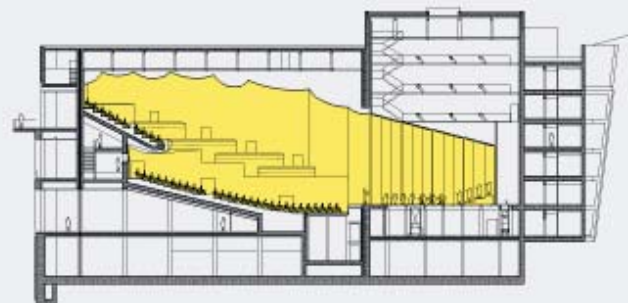


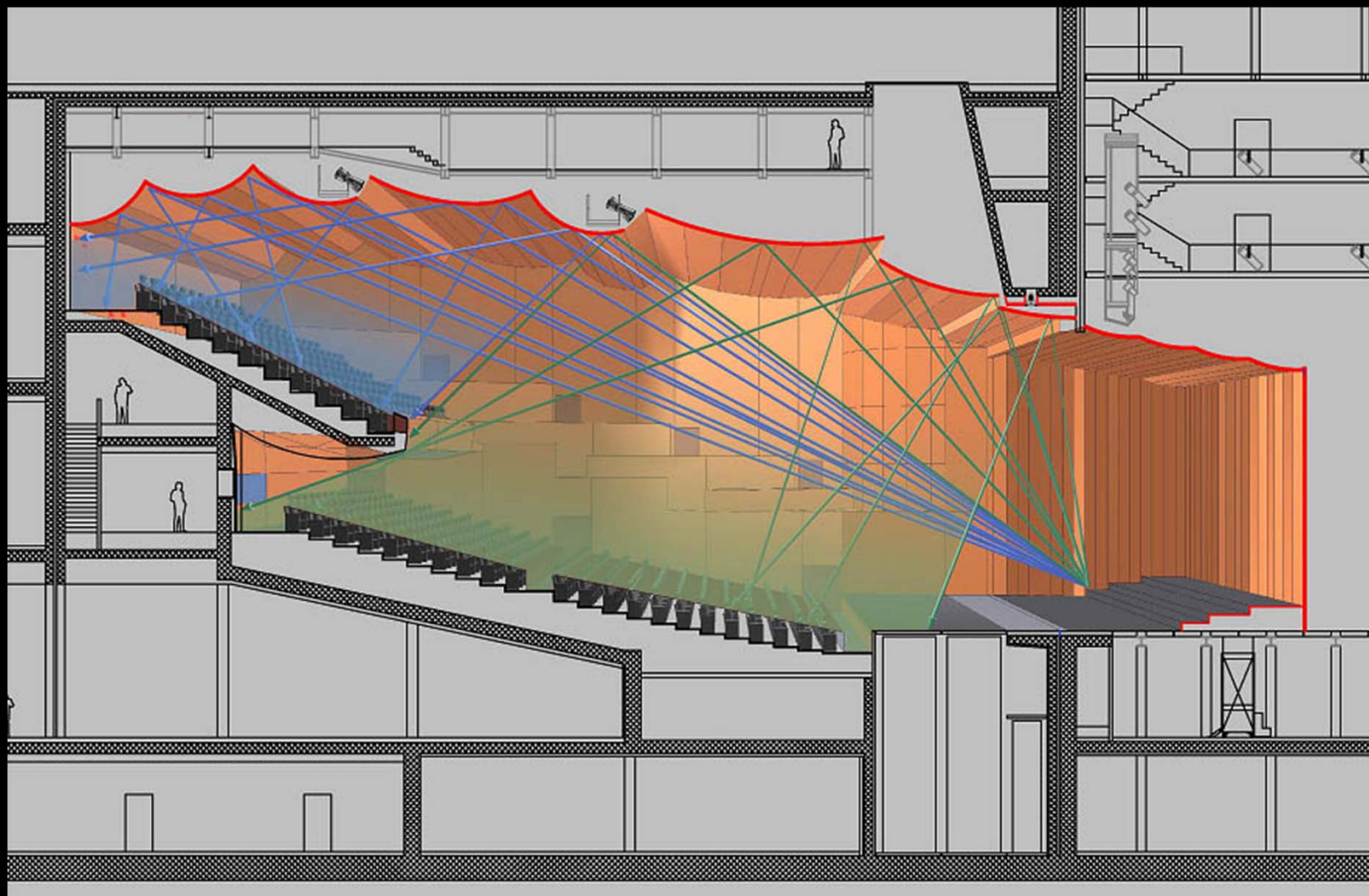


1.2 CONCERTO: MUSICA DA CAMERA, RECITAL
SALA CONCERTI PICCOLA



4.1 CONCERTO: ORCHESTRA CON CORO
SALA CONCERTI GRANDE



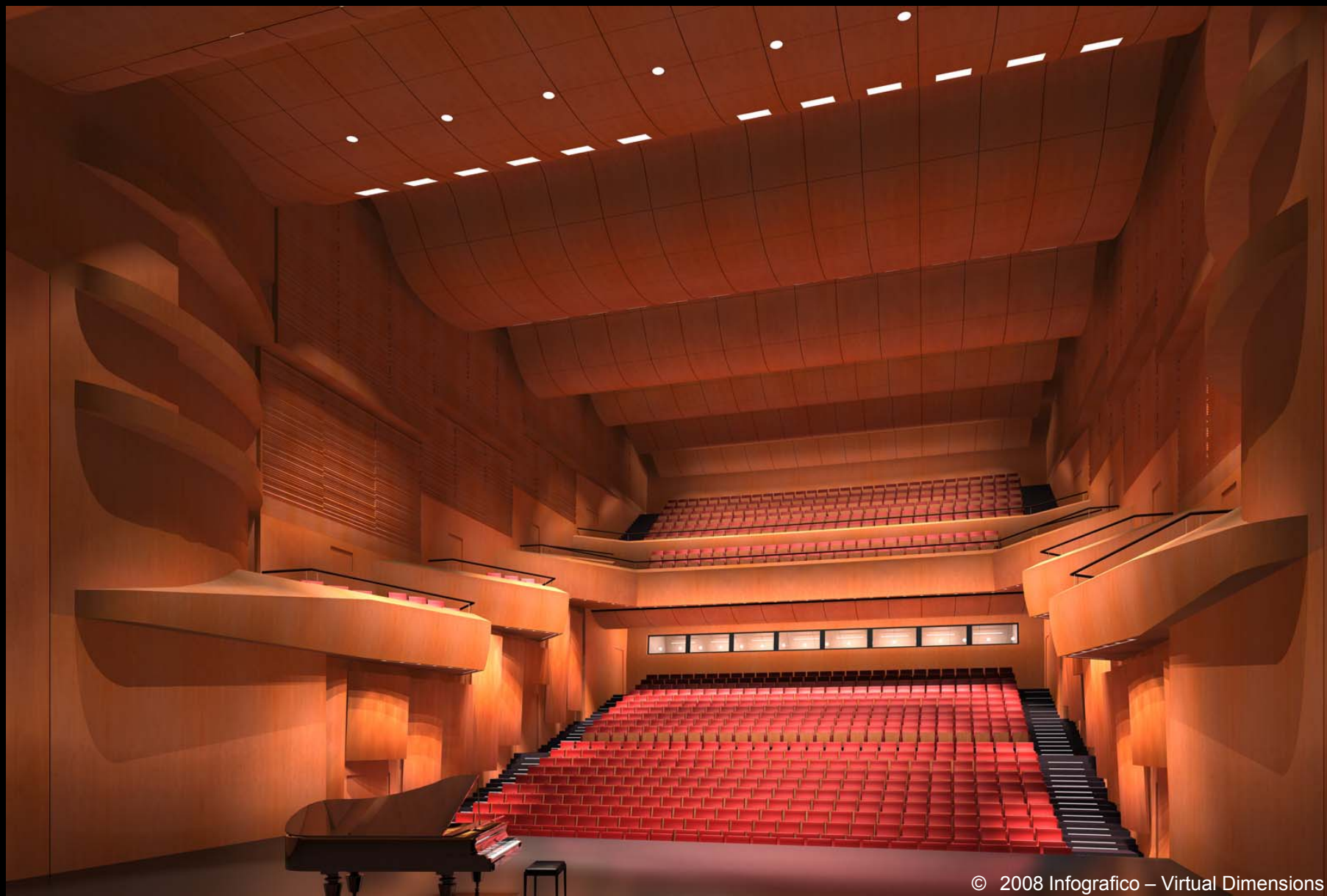




© 2008 Infografico – Virtual Dimensions



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile



© 2008 Infografico – Virtual Dimensions



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile





© 2008 Infografico – Virtual Dimensions



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile

Situazione prima dell'inizio lavori





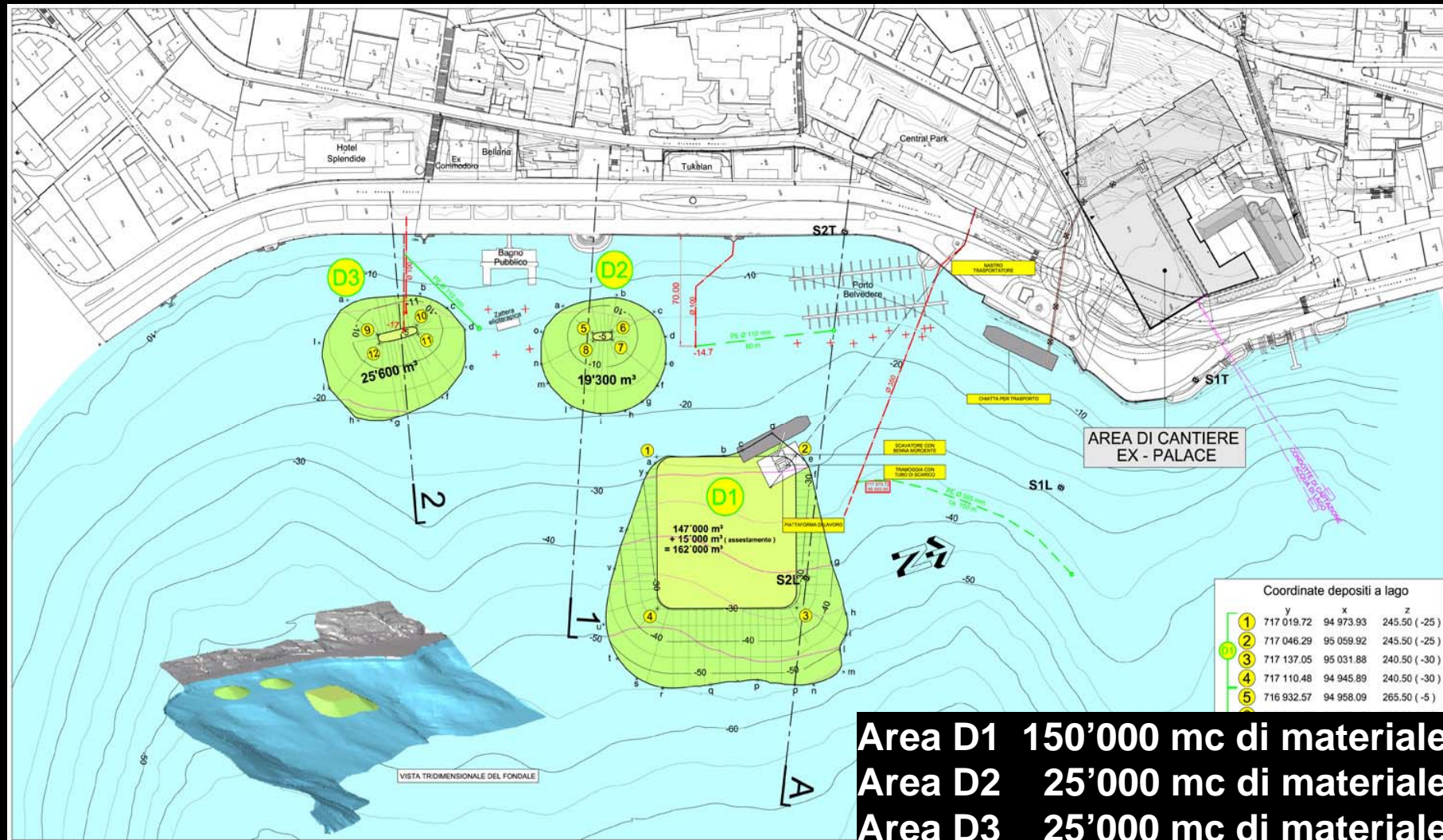
Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile

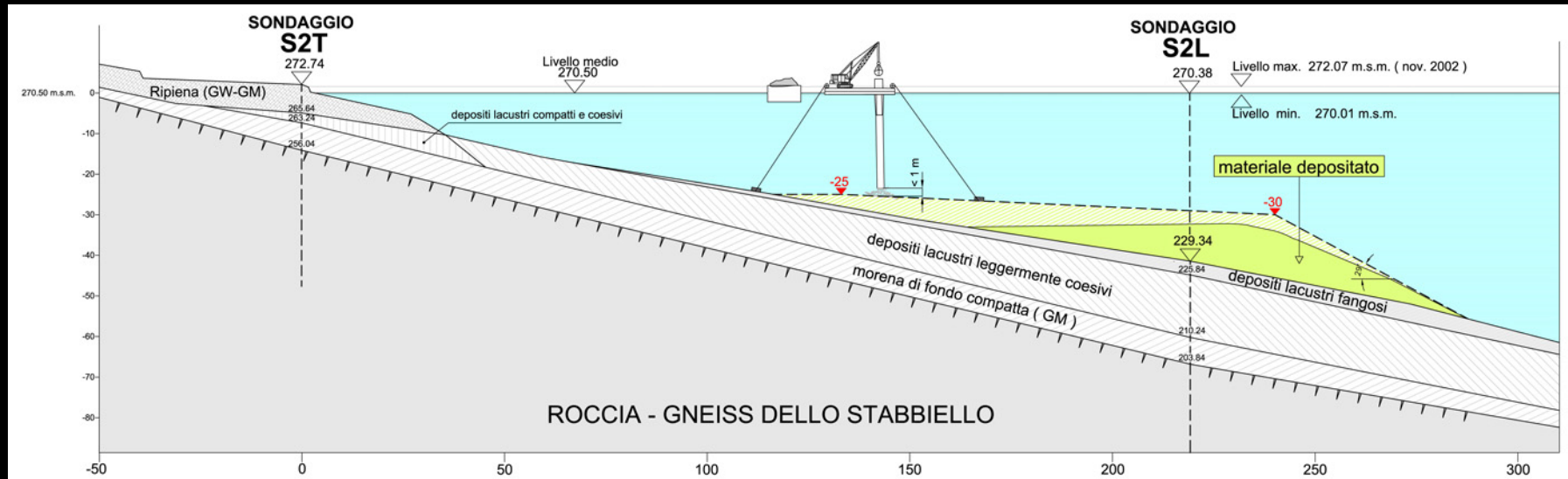


Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile



Riqualifica del lago

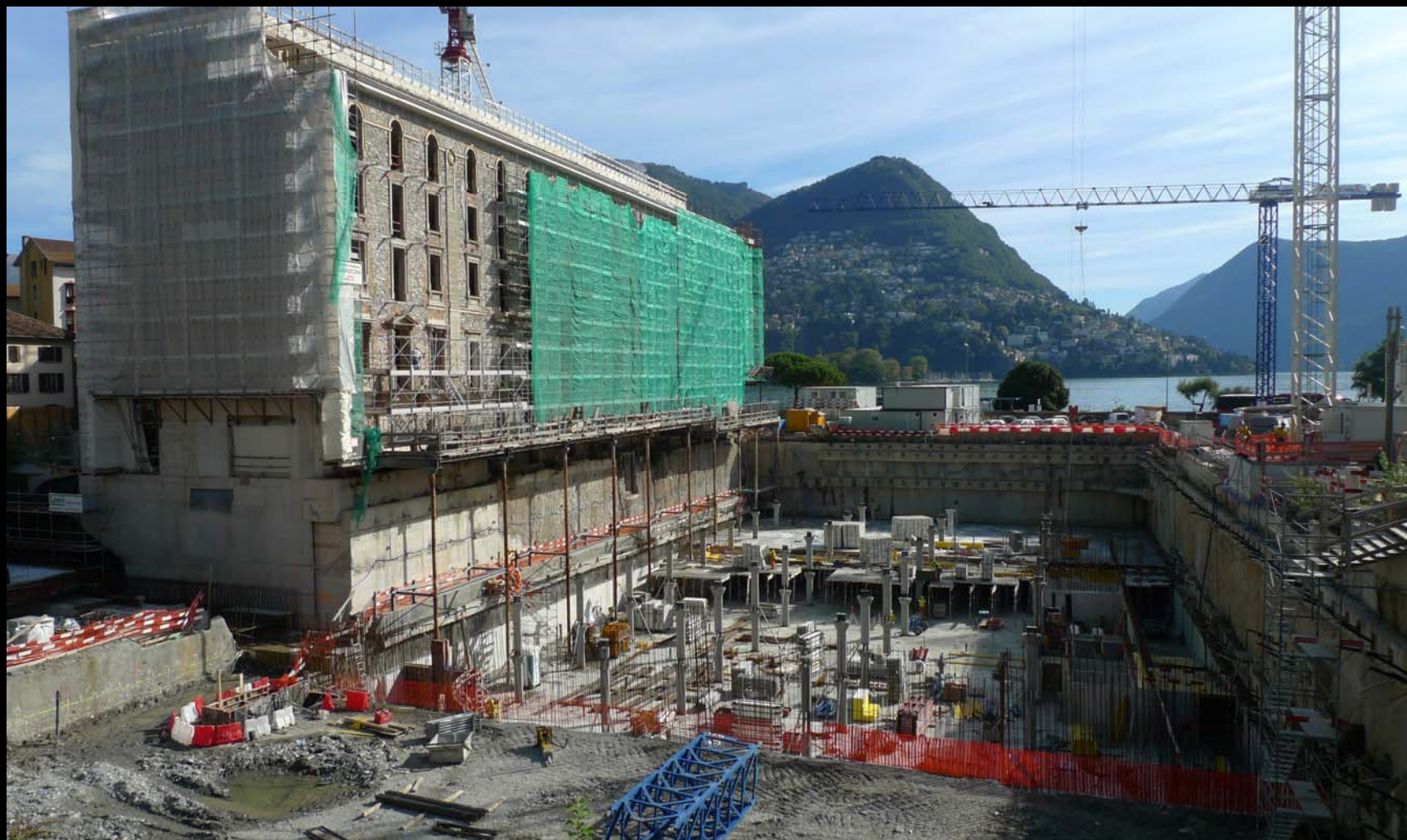


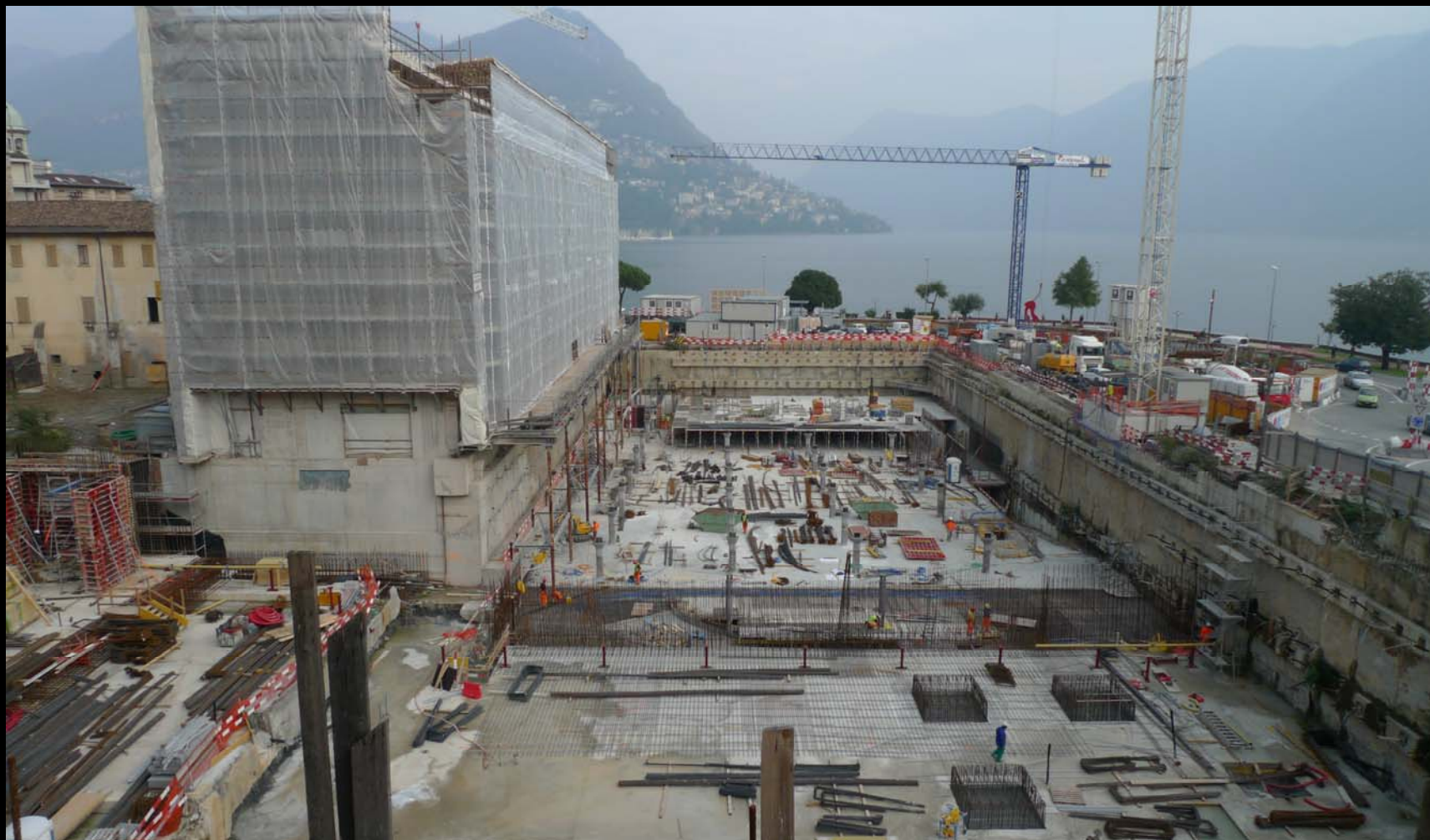


1. Valorizzazione dell'ecosistema acquatico sub-lacustre
2. Eliminazione totale degli effetti nocivi dovuti alla circolazione di mezzi pesanti corrispondenti a circa 40.000 transiti di camion nella fase di scavo
3. Riduzione significativa dei costi













◆ 03.1994 CC decide l'acquisto del sedime

Analisi preliminari e concorso per contenuto "grandi giochi"

◆ 12.1999 MM concorso e nuovi contenuti

Concorso pubblico d'architettura

Procedure di Variante PR

◆ 12.2002 MM credito domanda di costruzione

Progetto definitivo e licenza edilizia

12.2004 MM credito quadro ◆ Progetto esecutivo

Opere preliminari

Realizzazione edificio ◆

10.2012 Apertura AU ◆

Messa in esercizio

Inaugurazione LAC autunno 2015

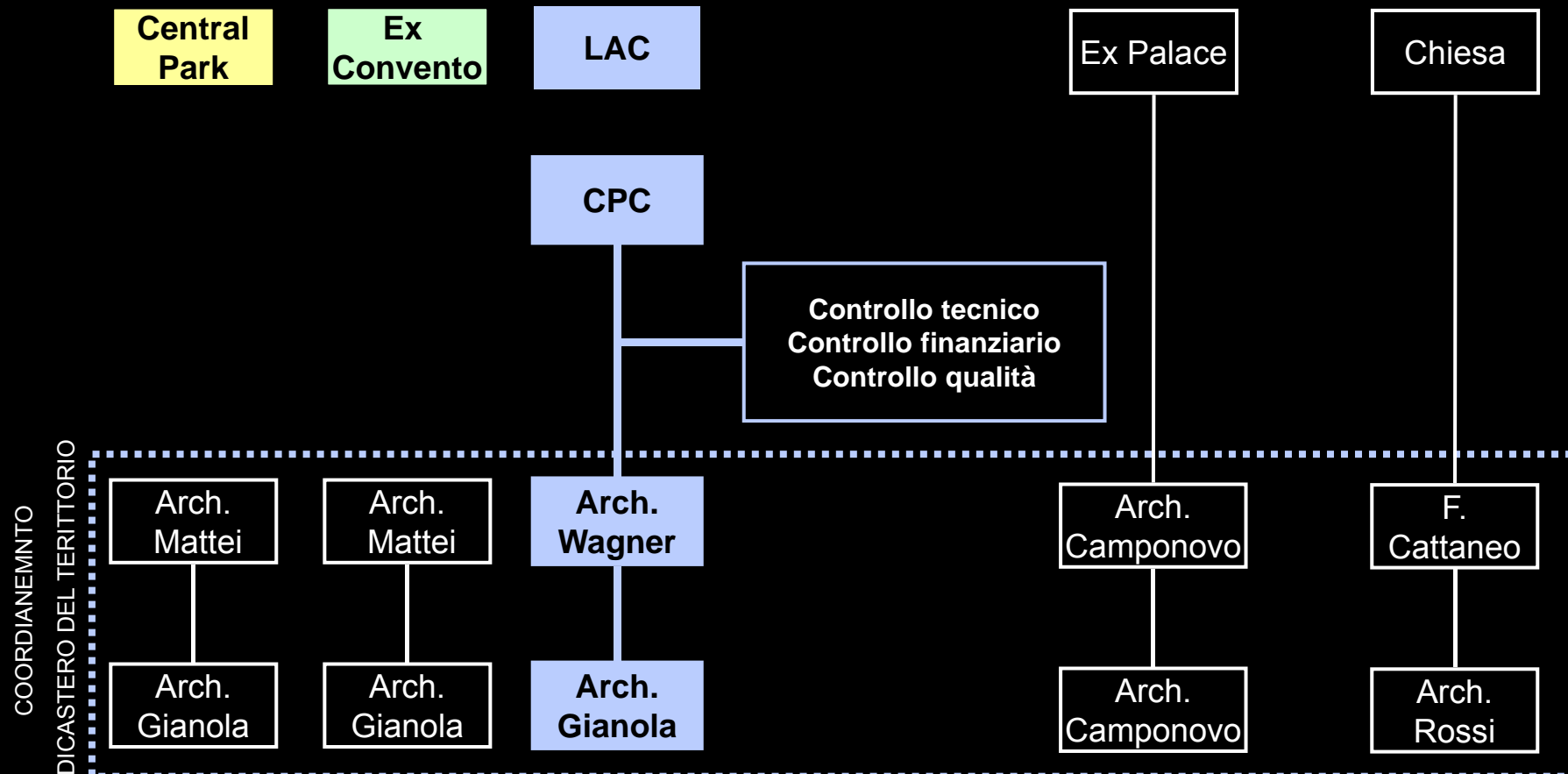
1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016



Fase 1: Progettazione organizzazione e competenze

CITTA' DI LUGANO

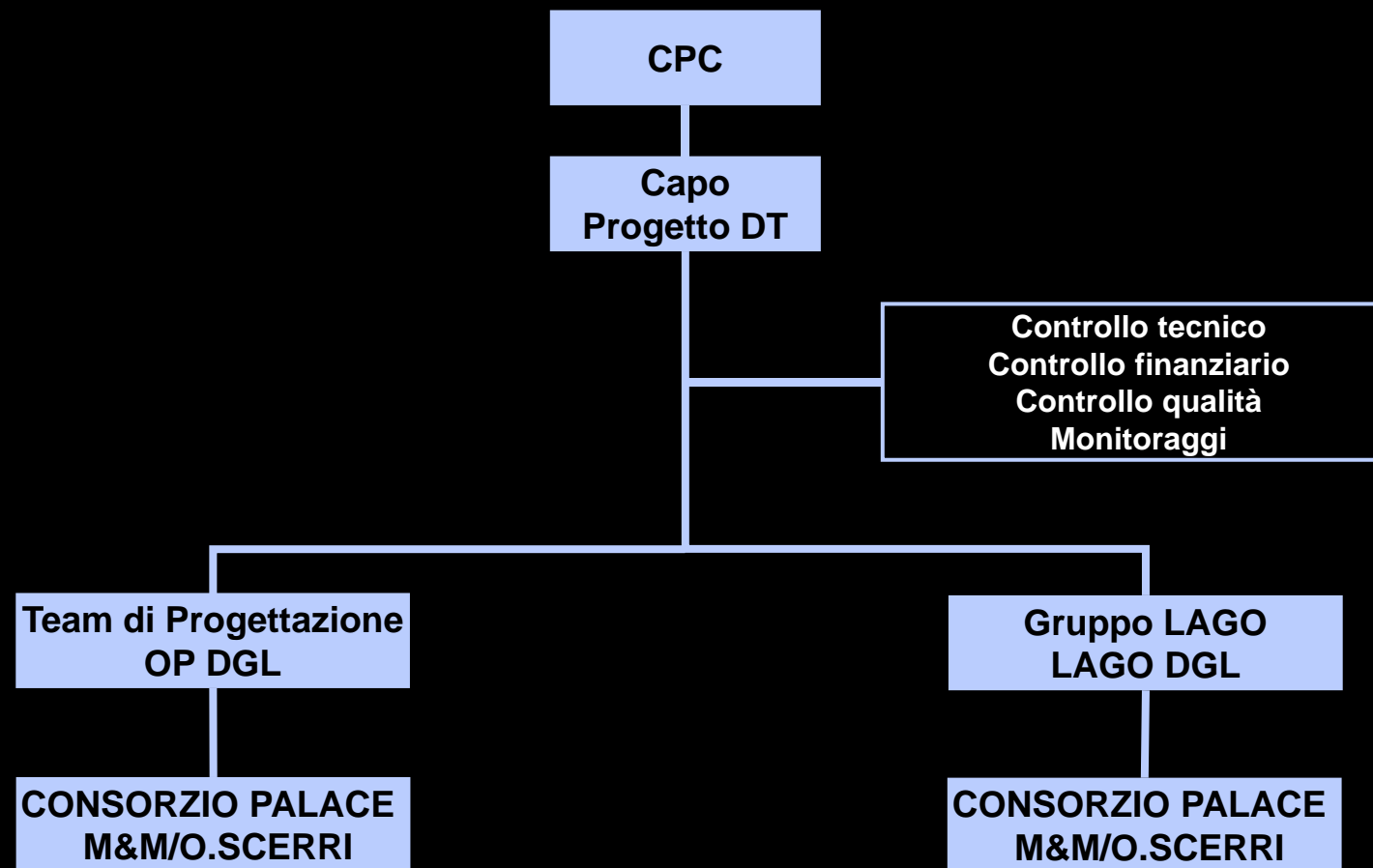
COMM. PRIVATO CANTONE



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile

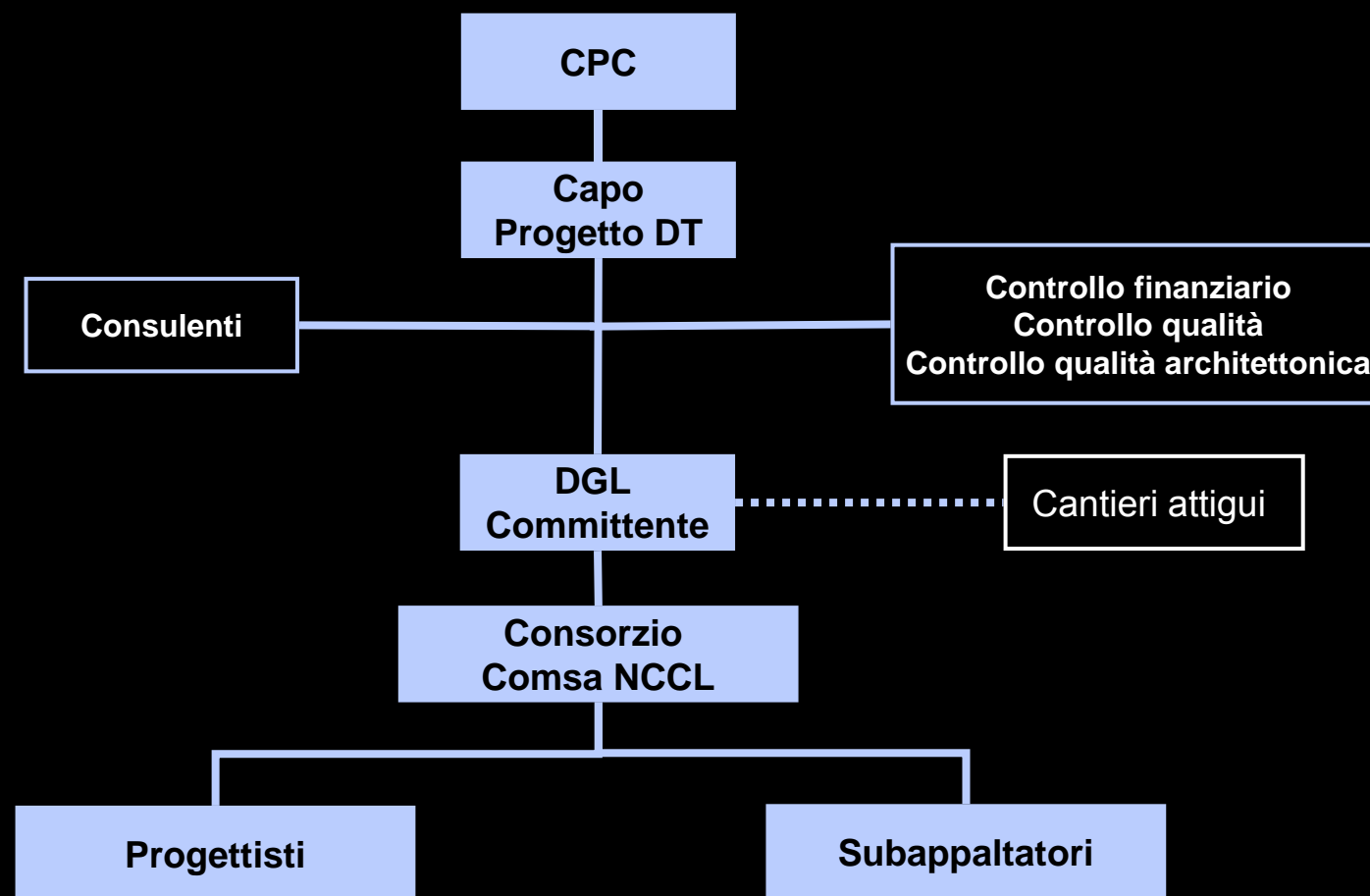
Fase 2: Opere preliminari di scavo organizzazione e competenze

CITTA' DI LUGANO

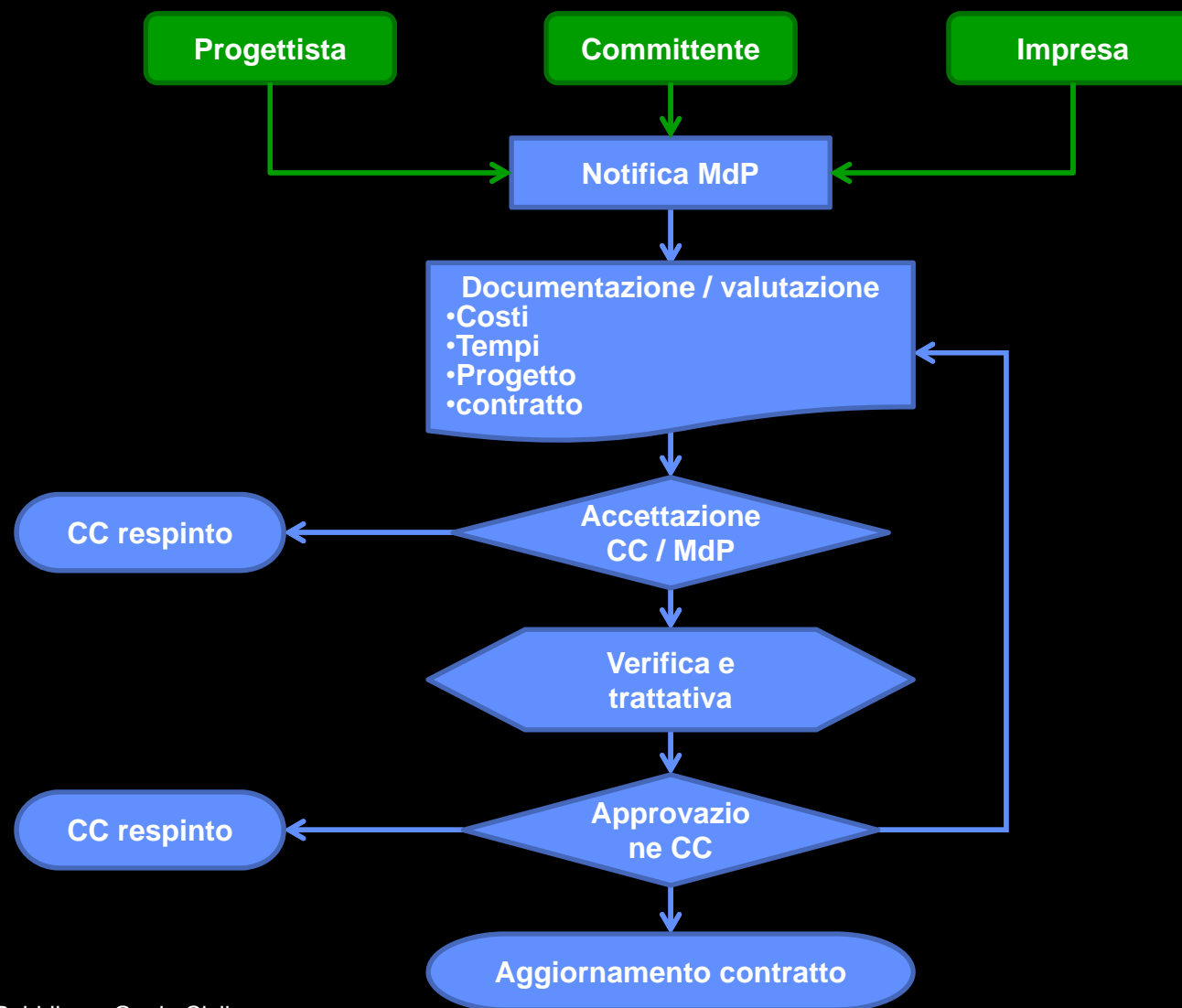


Fase 3: Edificazione organizzazione e competenze

CITTA' DI LUGANO



Modifiche di progetto e complementi contrattuali



NCCL – Complementi contrattuali

Analisi

- Totale complementi contrattuali al 30.10.2013: ca. 160
 - Respinti ca. 50
 - Approvati 112
 - Di cui
 - richieste Committente 61 (55%)
 - Richieste impresa generale 51 (45%)

- Top «20:80» → «15:92»
 - principali complementi no. 17 (15%):
11.96 mio (92%)



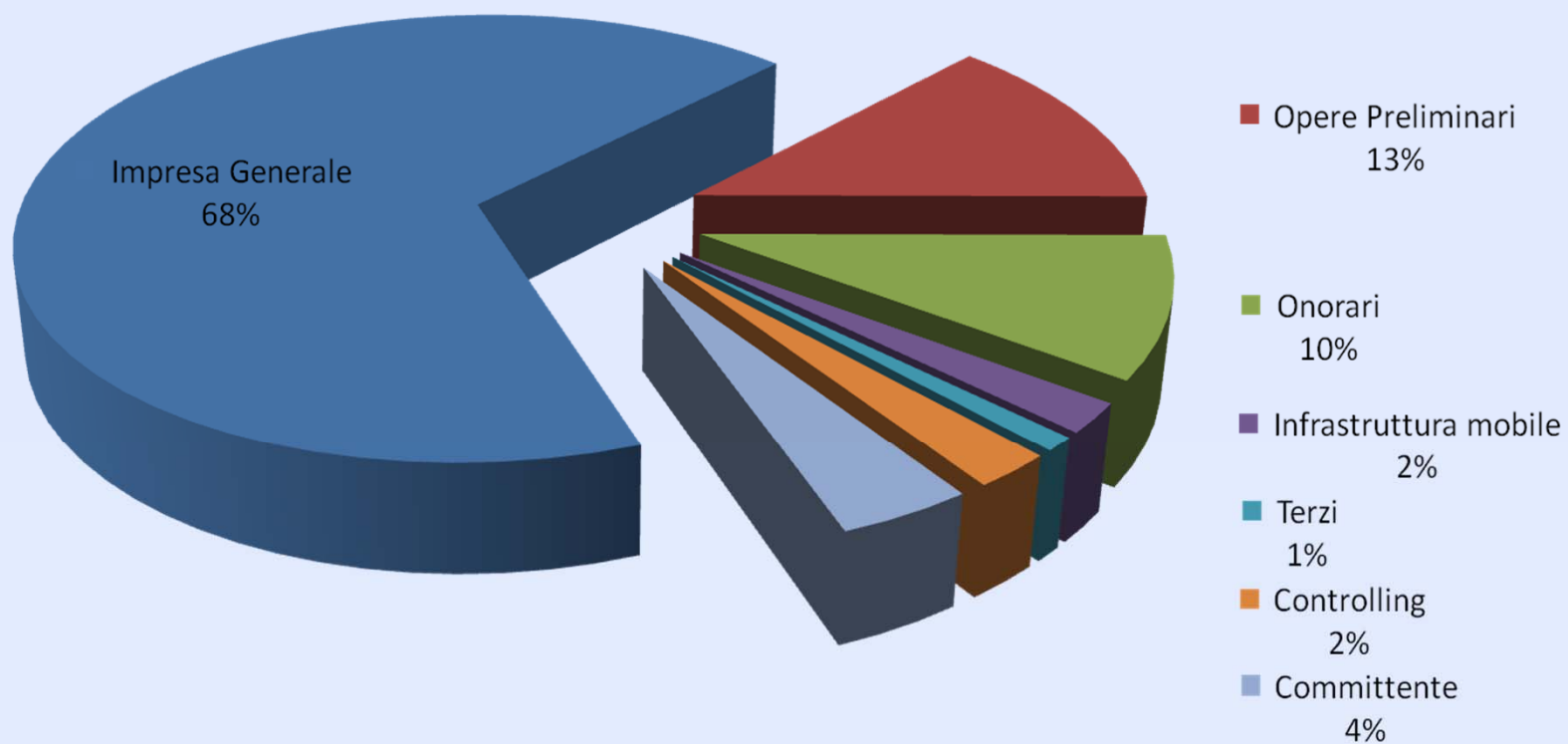
NCCL – Complementi contrattuali

Analisi: «20 : 80»

- Principali complementi no. 17 (15%) : 11.96 mio (92%), di cui:
 - Richieste committente
 - Aggiornamento progettuale no. 8
 - Ancoraggi
 - Interfaccia OP
 - Risanamento plinto AU
 - Collegamento RI – SM
 - Pavimenti AU
 - Sopraelevazione
 - Collegamento disabili
 - Audio video
 - Nuove esigenze no. 8
 - Variante corrente debole
 - Sicurezza MU
 - Scenotecnica
 - Nuove UTA RI
 - Parco
 - Luci scena
 - Piazza bassa – piazza Luini
 - Sistemazione sala polivalente
 - Richieste impresa generale no. 1
 - Ingegnere civile



Suddivisione costi





Grazie



Città di Lugano
Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile