



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12255

concernente la richiesta di un credito di fr. 3'225'000.-- per gli interventi di messa a norma degli impianti di riscaldamento e di messa in sicurezza del Centro esposizioni a Campo Marzio

Lugano, 20 marzo 2025

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

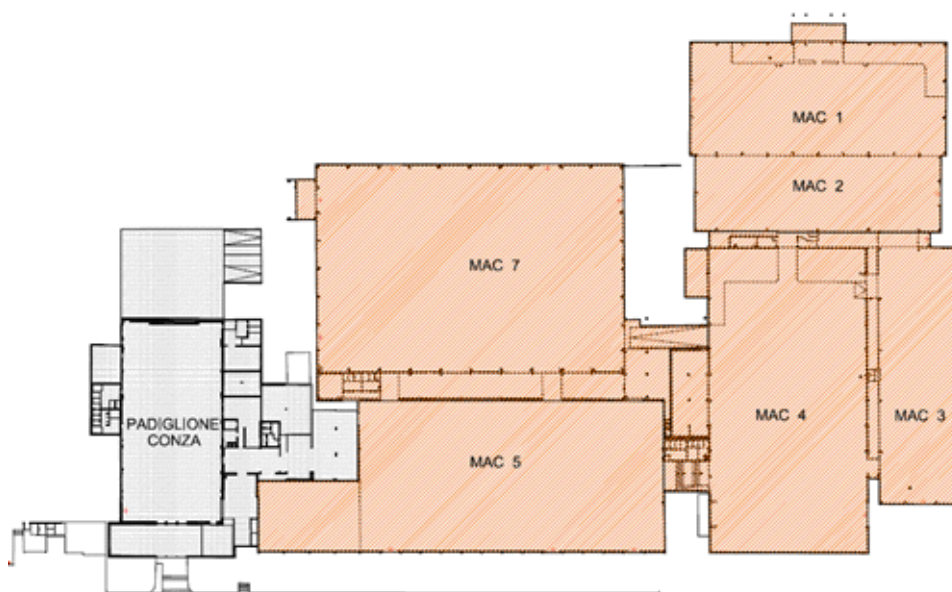
con il presente messaggio municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 3'225'000.-- per gli interventi di messa a norma degli impianti di riscaldamento e di messa in sicurezza del Centro esposizioni a Campo Marzio.

1. Introduzione

Nel corso della seduta di Consiglio Comunale del 19 dicembre 2023 il Legislativo ha preso atto del MMN. 11264 e destinato il credito richiesto (fr. 306'000.--) per il finanziamento dei lavori volti ad elaborare una nuova variante di Piano regolatore per Campo Marzio Nord. In questo modo, l'affinamento progettuale previsto per il Campo Marzio Nord è di fatto slittato di qualche anno, subordinandolo alla crescita in giudizio della variante di Piano regolatore.

Il ritardo nella realizzazione del nuovo Polo turistico congressuale implica la necessità di mantenere operativo il Padiglione Conza per un periodo che si presume possa essere di una decina di anni, considerata la probabile durata dell'iter per il Campo Marzio Nord: adozione variante PQ4, concorso d'architettura, progettazione di massima, progettazione definitiva, progettazione esecutiva, demolizioni e realizzazione, il tutto intercalato dai messaggi municipali necessari per le relative approvazioni e concessioni di credito.

Per questo motivo, sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito per il risanamento delle coperture del Centro esposizioni, per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento (non più a norma) e per una serie di misure puntuali di messa in prescrizione degli edifici.



2. Il Centro esposizioni

L'area del Campo Marzio Nord è occupata dal Centro esposizioni, costituito da una serie di strutture realizzate a cavallo della metà dello scorso secolo:

- il Padiglione Conza (MAC 6), che risale al 1948 (progettato dall'architetto Augusto Guidini);
- altri cinque padiglioni (MAC 1, 2, 3, 4 5) e il parcheggio realizzati nella prima metà degli anni '60;
- il padiglione MAC 7, realizzato nel 1976.



Il Padiglione Conza (MAC 6) è locato a LuganoParty che gestisce - in condivisione con il competente servizio comunale - la struttura usata per eventi, conferenze, cene di rappresentanza, ecc.

Gli altri sei capannoni (MAC 1-7) sono invece gestiti dalla Divisione Eventi e congressi/Fiere e congressi e destinati a fiere ed esposizioni, congressi, spettacoli, meeting e conferenze, banchetti e ricevimenti. L'occupazione media è di circa 230 giorni anno (dato 2024).

Superfici e volumi Centro esposizioni			
	superficie	altezza	volume
	m2	m	m3
MAC 1	1'150	8.60	9'890
MAC 2	750	6.75	5'063
MAC 3	850	5.55	4'718
MAC 4	1'900	9.55	18'145
MAC 5	2'100	10.20	21'420
MAC 7	2'500	10.20	25'500
TOTALE	9'250		84'735

2.1 Lo stato delle strutture

L'inizio dell'iter per il nuovo polo turistico-congressuale risale a quasi 30 anni fa, considerato che già nel 1996 "il Municipio aveva avvertito l'urgenza di approfondire le prospettive di un ulteriore sviluppo di Lugano quale Centro congressuale ed espositivo: ciò, anche in relazione al suo ruolo quale Polo cantonale del terziario avanzato e contemporaneamente, quale sede attrattiva per il turismo moderno " (estratto dal MMN. 6150 del 2002 per la richiesta di credito di fr. 600'000.-- per il concorso di progettazione architettonica e d'impostazione urbanistica dell'area del Campo Marzio Nord).

Alla luce della prospettiva della demolizione di tutte le strutture esistenti, gli interventi di manutenzione si sono ridotti al minimo durante l'ultimo ventennio, limitandosi a quanto strettamente necessario per il funzionamento e la sicurezza del Centro esposizioni.

Ora l'orizzonte temporale si è nuovamente prolungato di circa un decennio e le strutture necessitano di interventi che, per quanto parziali, ne prolunghino il ciclo di vita e, soprattutto, ne garantiscano la sicurezza. Pena: chiudere il Centro esposizioni in attesa della sua demolizione poiché non è più possibile mantenere in funzione gli edifici con interventi puntuali provvisori come fatto negli ultimi 20 e più anni.

Nello stato attuale il Centro esposizioni non garantisce la sicurezza degli utenti.

Negli ultimi anni, per monitorare la situazione, sono state fatte eseguire delle perizie, in modo particolare sulla struttura e sulle coperture. Inoltre, a marzo 2024, il Consiglio di Stato ha imposto la messa a norma dell'impianto di riscaldamento, senza possibilità di deroga, chiesta e rifiutata.

2.2 *Le coperture*

In generale lo stato dei manufatti è stato definito "mediocre". Non sono infatti emerse particolari criticità sulle lastre di facciata, mentre sono state segnalate importanti lacune per quanto concerne le coperture: ci sono delle marcate carenze nelle coperture dei tetti, in particolare dei MAC 1-7 e la funzionalità degli elementi di copertura risulta in parte compromessa. Gli indicatori confermano, infatti, un'aggressione da parte degli agenti atmosferici sulle superfici esposte. Le lastre hanno subito deterioramento e sfaldamenti che evidenziano la necessità di interventi di sostituzione nel breve periodo.

L'intervento di sostituzione delle coperture implica, in alcuni casi puntuali, un rinforzo delle travi esistenti. Verrà inoltre rifatta tutta la lattoneria comprensiva, chiaramente, di pluviali e canali.

2.3 *L'impianto di riscaldamento*

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, gli impianti esistenti, monoblocchi d'aria ed aerotermi a plafone, non rispettano più i canoni delle norme OIAT (Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico), come pure la SVGW (Certificazione e marchi di conformità gas acqua) nel territorio svizzero. Con lettera della Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo e successiva conferma del Dipartimento del Territorio, firmata dall'On. Claudio Zali, è stato decretato non più a norma ed è stata intimata la sostituzione immediata.

3. Interventi per il risanamento delle strutture

Al fine di ripristinare la sicurezza del Centro esposizioni e garantirne la funzionalità per i prossimi 10/15 anni è necessario:

3.1 Coperture

MAC 1 e 2

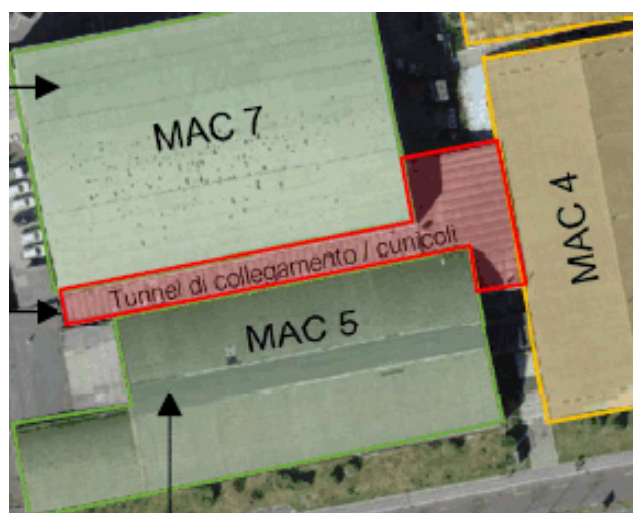
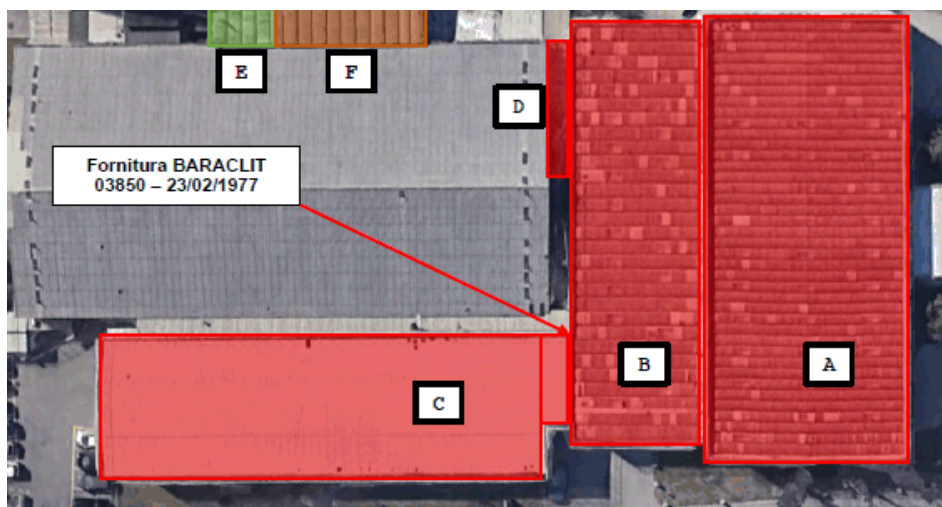
- . Rinforzo puntuale della struttura portante dei tetti (travi)



MAC 1, 2, 3 e tunnel di collegamento

- . rimozione completa della struttura in legno e copertura in lastre ondulate in materiale plastico;
- . ripristino di eventuali forometrie mediante materiale cementizio;
- . rimozione e bonifica delle coperture dalle lastre di copertura in fibro-cemento amianto;
- . dove necessario, posa di una controsoffittatura interna, di tipo calpestabile, con eventuale materiale più coibente termicamente ed acusticamente e di minor peso;

posa in opera di un nuovo manto continuo tale da mettere all'asciutto le travi senza operazioni di taglio e/o foratura delle stesse, soluzione tecnica che dovrà risultare sufficientemente coibentata per evitare fenomeni di condensa.



3.2 *Impianto di riscaldamento*

In sostituzione degli elementi esistenti, sono stati identificati degli aerotermi che sono omologati sia come SVGW (certificazione e marchi di conformità gas acqua) nel territorio svizzero, come pure per quanto concerne i limiti di emissioni di Nox (ossidi di azoto) nell'atmosfera.

Questo tipo di intervento si rileva essere il più economico e rapidamente implementabile, considerata la durata di vita residua degli edifici di circa 10 massimo 15 anni e consiste nel riscaldare l'ambiente fino a circa 18°C, con la posa di nuovi aerotermi dislocati al plafone dei diversi capannoni, alimentati con la rete di gas naturale oppure con gas derivanti dalla biomassa (parte condotte esistenti e aggiunta di nuove condotte dove necessario), combinati con dei nuovi monoblocchi di ventilazione con recupero energetico pari o maggiore del 70%, anche loro alimentati con una caldaia con combustione a gas, che può funzionare con gas naturale oppure con gas prodotto dalla biomassa.

Questa proposta garantisce il ricambio dell'aria in ambiente, in quanto viene emessa in continuazione aria fresca filtrata; quindi, viene eliminata l'anidride carbonica prodotta dalle persone e di conseguenza anche ridotti i rischi di trasmissioni di malattie via aeree.

Il preventivo di spesa (cfr. capitolo 4 "Preventivi di spesa") tiene in considerazione la sostituzione di tutti gli aerotermini presenti, inclusa l'aggiunta di nuovi apparecchi nel padiglione MAC 7 per migliorarne il benessere termico durante la fase invernale. Attualmente lo stesso viene riscaldato solamente mediante il generatore di calore centralizzato.

Si procederà quindi con l'eliminazione degli attuali generatori ad aria calda alimentati da bruciatori a olio EL, con fornitura e posa di nuovi monoblocchi di ventilazione con recuperatore di calore per abbattere i consumi energetici e garantire un ricambio igienico consono al tipo di attività svolta. I quattro monoblocchi saranno abbinati a delle caldaie murali a gas con condensazione e rispettiva regolazione climatica. Verranno forniti e posati nuovi canali di ventilazione con rispettive griglie di ripresa e bocchette per migliorare la distribuzione dell'aria all'interno degli spazi espositivi. La rete di distribuzione del gas verrà rifatta e sarà messa a norma.

3.3 *Interventi puntuali*

In concomitanza con i risanamenti indicati, si provvederà anche ad aggiornare l'impianto di illuminazione con nuove tecnologie a LED e ad eseguire interventi puntuali di messa in sicurezza e messa a norma.

4. Preventivi di spesa

Interventi di risanamento del centro esposizioni		
Opera		TOTALE
Risanamento coperture		1'274'570.00
impianto di cantiere (compresi ponteggi)		107'220.00
demolizioni e smaltimento		104'000.00
ripristino statico travi		185'600.00
risanamento coperture		573'750.00
opere da lattoniere		204'000.00
attrezzature e costi secondari		100'000.00
Impianto di riscaldamento		1'379'770.00
lavori preparatori		69'000.00
fornitura e posa impianti		1'017'370.00
impianti sanitari		65'000.00
onorari		122'400.00
attrezzature e costi secondari	(allacciamenti)	106'000.00
Lavori accessori		185'000.00
opere da elettricista		50'000.00
opere da pittore		25'000.00
opere da fabbro		35'000.00
opere da capomastro		25'000.00
messa in secur. impianto illuminazione		50'000.00
TOTALE		2'839'340.00
Varie e imprevisti	5%	141'967.00
TOTALE		2'981'307.00
IVA 8.1%		241'485.87
Arrotondamenti		2'207.13
TOTALE		3'225'000.00

5. Analisi economica

Presentiamo qui di seguito un approfondimento legato al tema finanziario ed ai benefici economici del risanamento del Centro esposizioni.

La situazione attuale dei ricavi del centro esposizioni (ultimi sei anni) è la seguente:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Affitti beni imm.e installazioni	659'786.65	549'574.45	12'500.00	18'750.00	455'550.15	495'031.85	377'216.86
Altri	37'135.95	29'737.10	31'157.60	31'275.60	34'829.45	40'160.60	40'373.00
TOTALE	696'922.60	579'311.55	43'657.60	50'025.60	490'379.60	535'192.45	417'589.86

* totale parziale: aggiornato a novembre 2024

La media su quattro anni (escludendo il 2020 e il 2021 non significativi a causa del COVID e il 2024 (parziale) è di circa fr. 575'000.00/anno.

Verificato con la Divisione Eventi e Congressi, si ritiene che, a partire dal 2026, si potrà anche applicare un aumento del 10% delle tariffe per l'affitto dei capannoni (già previsto in ambito di risanamento finanziario) per una media affitti circa fr. 650'000.00/anno.

Periodo considerato 2026 - 2035

	Spese	Ricavi	Durata	TOTALE
Risanamento	3'225'000.00		una tantum	- 3'225'000.00
Affitti Centro esp.		650'000.00	10 anni	+ 6'500'000.00
TOTALE				+ 3'275'000.00

L'analisi economica mostra chiaramente che, su un arco temporale di dieci anni, l'intervento di manutenzione straordinaria per il risanamento del centro esposizioni si autofinanzierà, con un utile di esercizio che potrebbe situarsi intorno a 3 milioni di franchi.

6. Tempistica

L'inizio dei lavori è previsto al più tardi a primavera 2026 con una durata di circa un anno e mezzo/due e con un calendario di intervento coordinato con la Divisione Eventi e Congressi al fine di limitare il più possibile interferenze alle manifestazioni. Il rifacimento delle coperture verrà effettuato in ogni caso nel periodo estivo, durante il quale le manifestazioni sono sporadiche.

Il Municipio ritiene opportuno procedere all'esecuzione delle opere elencate e descritte nel presente messaggio municipale, in particolare la necessità degli interventi di manutenzione straordinaria al Centro esposizioni a Campo Marzio, al fine di metterlo in sicurezza e prolungarne la vita di circa un decennio.

Si invita pertanto codesto Onorando consesso a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 3'225'000.-- (IVA inclusa) per gli interventi di messa in sicurezza e messa a norma degli impianti di riscaldamento del Centro esposizioni a Campo Marzio.
2. Il credito totale dei fr. 3'225'000.--, decadrà se non utilizzato per un periodo di due anni a decorrere dalla crescita in giudicato dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
3. Il credito totale dei fr. 3'225'000.--, basato sull'indice dei costi del quarto trimestre 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice di costo delle costruzioni.
4. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità a quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 20/03/2025

Dati generali dell'investimento			
Messaggio Municipale n.	12255	Credito concesso	3'225'000.00
Descrizione dell'opera	Centro esposizioni Campo Marzio - messa a norma impianti riscaldamenti e messa in sicurezza		

Calcolo dell'onere per ammortamenti							
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Investimento netto soggetto a oneri finanziari	Durata di vita	Durata di vita per contributi	Ammortamento annuo dalla messa in esercizio
							Importo
Realizzazione	143200 Immobili ricreativo e culturali	Classico	3'225'000.00	3'225'000.00	35		92'142.86
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
Totali			3'225'000.00	3'225'000.00			92'142.86

Calcolo dell'onere per interessi				
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile		
		Tasso	Valore totale	Media per anno
Realizzazione	3'225'000.00	1.04%	639'038.31	18'258.24
Totali	3'225'000.00		639'038.31	18'258.24

Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Descrizione	Costi	Ricavi
Totale per anno	0.00	0.00

Osservazioni	
* Sogg. Lalia	L'incidenza sul fabbisogno di questi investimenti è pari al 30%, il 70% dei costi delle opere è infatti recuperato con i contributi LALIA
* Sogg. Tassa uso	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa d'uso delle canalizzazioni
* Sogg. Tassa rifiuti	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa rifiuti
* Classico	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è interamente da attribuire al fabbisogno da coprire tramite imposte