

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5545

Lido di Lugano - Interventi di manutenzione straordinaria. Progettazione esecutiva ed esecuzione degli interventi di risanamento dell'impiantistica delle piscine; riordino delle installazioni logistiche delle Società sportive.
Richiesta di un credito di fr. 2'070'000

Lugano, 10 marzo 2000

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

Ad oltre settant'anni dalla sua nascita il lido di Lugano, struttura balneare della Città cara ai luganesi, accusa il peso della sua vetusta età ed abbisogna di importanti interventi di risanamento delle sue strutture per il mantenimento della funzionalità e dell'attrattività.

1. Cenni storici

Agli inizi del 1928 un pugno di coraggiosi albergatori e commercianti luganesi costituiva un comitato promotore con la ferma volontà di dotare la nostra Città di un bagno-spiaggia.

L'area del Campo Marzio Sud tra la foce del Cassarate e la Società di Navigazione su cui doveva sorgere il lido è di proprietà del Comune di Lugano: condizione indispensabile per poter realizzare l'opera era un accordo con il Comune di Lugano affinché lo stesso mettesse a disposizione il terreno necessario, regolando la concessione con una apposita convenzione.

A tale scopo venne presentato al Municipio un progetto allestito dall'Arch. Marazzi e una convenzione: il tutto fu approvato dal C.C. il 14/02/1928.

./.

La Società Bagno Spiaggia Lugano Lido SA venne regolarmente costituita il 14 aprile 1928 e il Comune di Lugano entrava a farne parte come azionista con una quota del 22% ca.

Le porte del lido furono aperte il 9 agosto 1928.

Il costo complessivo delle operazioni di bonifica dell'intera area e di insediamento delle cabine, del ristorante, delle passerelle e dello scivolo, tutto costruito in legno di pino amburghese, fu di Fr. 420'000.-

1.1 Ampliamento del Lido e costruzione delle piscine

Inizialmente le strutture occupavano una superficie di ca. 11'000.-- m2, confinando ad est con la Società di Navigazione del Lago di Lugano e ad ovest con la sede del Club Canottieri Lugano.

Con lo smantellamento del campo di calcio del Campo Marzio avvenuto nel 1958 l'area divenne libera e gli amministratori della Società colsero l'occasione per studiarne un ampliamento da sottoporre alla Città .

Fu redatto un progetto sostenuto da una nuova convenzione in data 3 novembre 1958, approvato dal C.C. il 14 novembre 1958; questo ampliamento portava la superficie a disposizione dagli iniziali m2 11'000.-- a m2 25'000.-- ca., per una durata di 30 anni, in considerazione che l'investimento per l'ampliamento del Lido veniva assunto totalmente dalla Bagno-Spiaggia SA.

In seguito alla nuova convenzione, agli inizi del 1959 sull'area dell'ex campo di calcio la Bagno Spiaggia SA costruì tre piscine: una olimpionica, una per non nuotatori e una per bambini, con l'impianto di approvvigionamento dell'acqua per le vasche ricorrendo al lago, i necessari impianti di filtraggio, disinfezione e riscaldamento dell'acqua.

Questo ampliamento con l'insediamento delle tre piscine e con la sistemazione a prato della nuova area di ca. 14'000.-- m2 é costato alla Società Fr. 350'000.--.

L'opera si é subito dimostrata di capitale importanza per il nuovo turismo luganese ed é tuttora apprezzata.

1.2 Successivi interventi di miglioramento

Nel corso degli anni successivi ,per migliorare la propria immagine e ricettività, furono eseguiti altri interventi da parte della Bagno Spiaggia:

nel 1992

- ristrutturazione e ampliamento del ristorante terrazza
per un importo di fr.

270'000.--

./.

nel 1993

- rifacimento dei WC sotterranei tra le piscine e il lido
per un importo di fr. 285'000.--

nel 1998

- costruzione del nuovo locale cloro per la disinfezione
per un importo di fr. 60'000.--

Ad ogni scadenza, le convenzioni con la Bagno Spiaggia furono rinnovate ed aggiornate di volta in volta, fino a giungere all'ultima in vigore dal 01/01/1992 , approvata dal C.C. in data 24/03/92 con una validità di 10 anni, e che verrà rinnovata tacitamente per un ulteriore periodo di 5 anni se non sarà presentata disdetta da una delle parti con preavviso di un anno dalla scadenza del 31/12/2001.

Allo scadere dell'attuale convenzione la Città diverrà proprietaria di tutte le infrastrutture esistenti con il rimborso alla Bagno Spiaggia delle quote di spesa residua che non fossero ancora ammortizzate secondo i parametri stabiliti. Al punto 9 della suddetta convenzione si cita: *"Nel caso della necessità di un rifacimento parziale o totale dell'impiantistica tecnica o delle piscine si procederà ad un aggiornamento della convenzione"*. questo in considerazione della vetustà degli impianti prossimi ormai al limite della loro efficienza.

1.3 Necessità di risanamento degli impianti

Con il passare degli anni le strutture dell'impiantistica delle piscine sono divenute obsolete e a 40 anni dalla loro messa in esercizio non danno più le garanzie di un funzionamento adeguato e sicuro nel rispetto delle disposizioni di Legge in materia di igiene delle acque.

Con il franamento della riva alla Foce del Cassarate avvenuto il 09/03/92, che ha interessato marginalmente anche la stazione di pompaggio per il riempimento delle piscine, la tubazione di pescaggio immersa nel lago si trova in una situazione di precarietà.

A seguito di un sopralluogo effettuato dal D.T. per il controllo della sicurezza delle strutture, in data 14/07/95 il Municipio ordinò l'esecuzione di una puntellazione cautelativa del cunicolo in c.a. che contiene l'impianto di pompaggio, la filtrazione e la disinfezione dell'acqua.

Nel frattempo la Società avrebbe dovuto presentare a breve termine un rapporto per la realizzazione di una soluzione alternativa che risolvesse questo problema e prendesse in considerazione tutta la situazione generale del lido.

2. Perizia sullo stato delle strutture

La Bagno Spiaggia Lido SA, consapevole di questo stato di precarietà di tutte le strutture, nel 1996 ha commissionato una perizia ad un gruppo di professionisti per una ristrutturazione generale del lido, da eseguirsi eventualmente a tappe: una possibilità è quella che prevede il risanamento funzionale dei manufatti e dell'impiantistica mantenendo la loro attuale ubicazione; una seconda proponeva il riassetto dell'intero impianto in una nuova ubicazione, lasciando aperta la possibilità di futuri ampliamenti per le installazioni logistiche delle Società sportive ivi operanti.

Le proposte del gruppo di studio della Bagno Spiaggia SA vennero sottoposte al Municipio nel maggio del 1997.

Da questa perizia sono emerse in particolare le seguenti carenze e necessità :

- il trattamento e la disinfezione dell'acqua delle vasche oltre che ad essere obsoleti, non danno più le sicurezze richieste sulla qualità e sulla igienicità dell'acqua stessa secondo le disposizioni contenute nella OPIR (Organizzazione Prevenzione Incidenti Rilevanti), per cui l'esercizio degli impianti è in uno stato di precarietà e di insicurezza;
- l'impianto di filtrazione e di disinfezione dell'acqua delle piscine è situato nel manufatto di cemento che fu la base d'appoggio delle cabine del lido originario. La sua struttura in c.a. è in uno stato di totale degrado, in fase ormai irreversibile. È stata puntellata su ordine del Municipio per evitarne il crollo;
- la stazione di pompaggio che pesca l'acqua dal lago, deve essere rifatta, o meglio spostata in altro luogo più sicuro, trovandosi a ridosso della linea di franamento della riva, evento verificatosi il 9.3.92.

3. Convenzione in vigore

L'attuale convenzione scade, come detto, il 31.12.2001 con il preavviso minimo di un anno; ossia l'eventuale disdetta deve essere inoltrata entro il 31.12.2000.

A dipendenza degli eventi dovrà quindi essere discussa e approvata dalle parti una nuova convenzione.

Nonostante che il p.t. 9 dica esplicitamente che nel caso fosse necessario mettere mano in modo totale o anche solo parziale agli impianti si devono rivedere le

condizioni di detto documento, il Municipio ritiene opportuno accelerare i tempi licenziando il presente messaggio e affrontare la nuova convenzione successivamente.

Questa procedura è da ritenersi consigliata dallo stato precario dell'impiantistica. non si vorrebbe che per malaugurata sorte, problemi d'ordine procedurale dilungassero i tempi d'intervento tanto da ritardare le ristrutturazioni e doverci confrontare quindi con la forzata messa fuori esercizio delle piscine.

./.

4. Proposte di ristrutturazione della Bagno Spiaggia

Il Consiglio di Amministrazione della Bagno Spiaggia SA con lettera del 24/05/97 presentava al Municipio la sua proposta di ristrutturazione dell'area, avendo identificato la migliore delle soluzioni indicate nella perizia, sia dal punto di vista strutturale che finanziario, che prevedeva un investimento totale di ca. fr. 3'380'000.--.

La stessa Società si dichiarava disponibile a partecipare ai costi complessivi dell'operazione di risanamento con un importo fisso di Fr. 300'000.--.

Il Municipio dopo aver esaminato la proposta della Bagno Spiaggia pur accogliendo favorevolmente le idee innovatrici presentate, in considerazione degli interessi di tutti i fruitori del Campo Marzio Sud (Velisti, Canottieri, Cantiere Nautico, Porto , Tennis) ha ritenuto di non poter procedere alla realizzazione di strutture fisse che potrebbero entrare in conflitto con la futura progettazione generale di tutta la zona. In caso di interventi urgenti per il risanamento dell'impiantistica delle piscine il Municipio è dell'avviso che queste attrezzature tecniche debbano essere installate in strutture prefabbricate in modo da poter essere riprese nel caso di una diversa soluzione pianificatoria futura.

4.1. Studio di un intervento di risanamento

Per risolvere questo problema il vostro Municipio ha incaricato lo studio Visani-Rusconi e Talleri che già partecipò allo studio commissionato dalla Bagno Spiaggia SA, di presentare una proposta di intervento minimo per il risanamento dell'impiantistica delle piscine del Lido.

Parallelamente all'impiantistica , il Dicastero del Territorio ha allestito un progetto di massima che prevede la demolizione delle varie strutture fatiscenti esistenti e l'installazione di prefabbricati modulari per l'alloggiamento della nuova impiantistica e per la sistemazione logistica delle Società sportive operanti al Lido: - Società Nuoto e Pallanuoto, Società di salvataggio con il gruppo Sub.

Questo intervento minimo garantisce il funzionamento delle piscine e risolve egregiamente la sistemazione delle Società sportive e di soccorso senza essere di pregiudizio alla futura sistemazione generale dell'area del Campo Marzio Sud.

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- abbandono totale dell'impiantistica esistente compresa la stazione di pompaggio dell'acqua dal lago;

- nuovi impianti per il trattamento, la disinfezione, e il riscaldamento dell'acqua, da collocare in strutture prefabbricate posizionate alla testata della piscina olimpionica a ridosso del muro di cinta lungo la via Foce. Per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria per il riempimento ed il rabbocco delle piscine si farà capo al pozzo di captazione in falda della piscina coperta, non più utilizzato dalla stessa per l'eliminazione della termopompa;

./.

- demolizione della vecchia tribuna del campo di calcio e delle varie strutture fatiscenti sorte casualmente e disordinatamente che ospitano le Società sportive e di soccorso, e installazione di nuovi elementi modulari prefabbricati sullo stesso allineamento dell'impiantistica parallelo al muro di cinta, per l'insediamento delle sedi delle Società, con sale di riunione e istruzione, spogliatoi, servizi igienici e depositi.

Questa soluzione, seppure provvisoria, si inserisce in modo discreto e corretto nell'area del lido mantenendo le attuali superfici verdi a disposizione del pubblico.

5. Preventivo di spesa

Il preventivo generale dei costi relativi agli interventi previsti dal presente progetto è stato stimato in Fr. 2'070'000, come risulta dalla seguente valutazione comprensiva di onorari e IVA :

		impiantistica	Società Sportiva
Smontaggio e allontanamento dell'impiantistica esistente	fr. 15'000.--	fr. 15'000.--	--
Demolizione degli edifici esistenti delle Società, disinserimento e spostamento delle infrastrutture	fr. 65'000.--	--	fr. 65'000.--
Nuovi allacciamenti: En. el., acqua, gas	fr. 65'000.--	fr. 40'000.--	fr. 25'000.--
Scavi e riempimenti per nuove condotte compresi pozzetti, camerette e raccordi	fr. 100'000.--	fr. 80'000.--	fr. 20'000.--
Nuova impiantistica per: pescaggio, trattamento, disinfezione e riscaldam. dell'acqua delle piscine	fr. 821'000.--	fr. 821'000.--	--
Strutture prefabbricate per l'impiantistica + sedi delle Società	fr. 635'000.--	fr. 135'000.--	fr. 500'000.--
Sistemazione esterna: prato verde, accessi, illuminazione	fr. 95'000.--	fr. 55'000.--	fr. 40'000.--
Imprevisti vari	fr. 130'000.--	fr. 80'000.--	fr. 50'000.--
IVA 7.5%	fr. 144'000.--	fr. 91'000.--	fr. 53'000.--
IMPORTO TOTALE	fr. 2'070'000.--	fr. 1'317'000.--	fr. 753'000.--

Da informazioni assunte presso il Dipartimento del Territorio - Ufficio Fondi dello Sport-Toto, esiste la possibilità di sussidiamento in ragione del 10/15% dell'importo sussidiabile concernente il rifacimento dell'impiantistica e le installazioni logistiche delle società sportive Nuoto e Pallanuoto.

./.

6. Particolari contenuti della convenzione e incidenza dell'investimento

Come indicato ai punti 1.2 e al 3 del presente messaggio, secondo l'art. 9 della convenzione approvata dal Consiglio Comunale il 24 marzo 1992, la Città diverrà gratuitamente proprietaria di tutte le infrastrutture allo scadere della stessa. Il Municipio ritiene come detto di accelerare i tempi e di affrontare in un secondo tempo il problema della convenzione.

In merito ai contenuti della convenzione si osserva ancora quanto segue:

- in base all'art. 7, qualora la disdetta fosse data entro il primo termine utile del 31 dicembre 2000, il Comune dovrebbe ancora rimborsare alla SA la quota di spesa residua non ancora ammortizzata come da art. 4 della convenzione (computo di Fr. 30'000.-- all'anno).

Dopo i primi 10 anni (ossia alla scadenza del 31 dicembre 2001), ci sarebbe dunque ancora un importo residuo da rimborsare di Fr. 200'000.-- (ossia Fr. 500'000.-- dedotto il computo dei citati Fr. 30'000.-- all'anno).

Nel caso di proroga di altri 5 anni, l'importo sarebbe pressoché azzerato (ulteriore importo Fr. 30'000.-- all'anno x 5 anni = Fr. 150'000.--); il residuo da rimborsare sarebbe così di Fr. 50'000.--.

L'Esecutivo ritiene che il citato termine di disdetta e soprattutto la condizione che gli impianti passeranno gratuitamente in proprietà del Comune (art. 7), sono delle sufficienti garanzie.

Il Municipio si riserva dunque di formulare in seguito i contenuti della nuova convenzione tenendo anche conto dei suggerimenti che potrebbero essere formulati nell'ambito dell'esame del presente messaggio municipale.

Si fa presente che vi è la disponibilità della Bagno Spiaggia SA di contribuire agli investimenti con un importo di Fr. 500'000.--.

D'altra parte la SA, è pure disposta ad attivare ulteriori interventi di miglioria a condizione che la convenzione venga opportunamente rinnovata per un periodo sufficientemente lungo.

Le annesse tabelle sono allestite indicando la quota di investimento relativa al più specifico interesse comunale con un importo ammontante a Fr. 753'000.-- (allegato 1) e nella parte concernente il rifacimento delle vetuste impiantistiche della SA (Fr. 1'317'000.--); in deduzione è portata la partecipazione della SA di Fr. 500'000.--.

7. Programma di esecuzione dei lavori

Gli interventi di risanamento dell'impiantistica dovranno essere eseguiti durante il periodo di chiusura del lido, e cioè nella stagione compresa tra l'autunno e la primavera successiva .

Anche le nuove strutture logistiche per l'insediamento delle Società, previste in elementi prefabbricati potranno essere installate nello stesso periodo.

Il Municipio convinto della necessità di un risanamento generale dell'impiantistica delle piscine e del riordino delle installazioni logistiche delle Società sportive e di soccorso ivi operanti, per le motivazioni sopra menzionate invita Codesto On.do Consesso a voler

risolvere :

1. È concesso un credito di Fr. 2'070'000.- per il risanamento dell'impiantistica delle piscine al Lido di Lugano e per il riordino delle installazioni logistiche delle Società sportive e di soccorso.
2. È accolta la partecipazione della Bagno Spiaggia Lido SA per un importo di fr. 500'000.-- le cui modalità di versamento verranno definite da accordi da stipulare prima dell'inizio dell'opera.
3. L'importo della partecipazione della Bagno Spiaggia SA di fr. 500'000.-- verrà portato a degrado della quota di spesa di fr. 1'317'000.-- relativo al rifacimento dell'impiantistica delle piscine.
4. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
5. Il sussidio Cantonale ricevibile dall'Ufficio Fondi dello Sport-Toto, ed eventuali altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
6. Il credito basato sull'indice dei costi dell'ottobre 1999, sarà adeguato alle giustificate variazioni dello stesso indice.

Con ogni ossequio

PER IL MUNICIPIO

Il

Sindaco:

Il

Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

ris. mun.: 06.03.2000