

Palazzo dei Congressi di Lugano. Richiesta di un credito di costruzione di Fr. 1'841'000 per interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Lugano, 23 gennaio 2006

All'Onorando Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole signor Presidente,

Onorevoli signore e signori Consiglieri comunali,

con il Messaggio in esame viene richiesto un credito di 1,841 milioni di Fr. per interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Il MM segnala (pag. 4) che *"questo investimento urgente è da considerarsi un anticipo ai futuri lavori generali di manutenzione straordinaria del Palazzo dei congressi previsti nella pianificazione finanziaria, anno 2005-2008, dove era stato inserito un investimento totale di Fr. 13'600'000 (progettazione + esecuzione)"*.

Si tratterebbe degli interventi di priorità 1 di un pacchetto di investimenti di ripristino e di migliorie suddivisi in tre gradi di priorità, secondo i desiderata della direzione del Palacongressi.

La pertinenza delle misure urgenti e del loro importo è stata verificata dalla Commissione edilizia che ne propone l'accettazione.

La Commissione della gestione aderisce a quest'invito, riserva il suo giudizio sulla necessità e sull'opportunità degli altri futuri investimenti prospettati, e richiama l'attenzione del Consiglio Comunale sugli aspetti seguenti, di carattere finanziario.

Il Palazzo dei Congressi, inaugurato trent'anni fa, è costato 34 milioni di Fr.

Oggi, il costo iniziale e quello degli ulteriori investimenti realizzati nel suo primo trentennio di vita sono quasi interamente ammortizzati.

Il valore a bilancio del Palazzo dei Congressi al 31.12.2004 (Consuntivo 2004 della Città di Lugano, pag. 107 della parte dedicata ai conti) è di soli 850'000 Fr., un valore ovviamente inferiore al valore commerciale di un simile imponente immobile polifunzionale situato in una posizione privilegiata, fra il Centro Città e il Parco Ciani.

Questo valore residuo del Palacongressi è così modesto - nonostante investimenti di manutenzione straordinaria (soprattutto tetto e bagni) per oltre 2,7 mio. Fr. eseguiti dal 2000 al 2004 (vedi i MM 5642 e 5679) - grazie a importanti ammortamenti ordinari e straordinari, come alla tabella seguente:

Anno	Valore al 01.01	Investimenti	Ammortamenti ordinari	Ammortamenti straordinari	Valore al 31.12
2000	5'950'000.00	142'150.15	422'150.15	5'525'000.00	145'000.00
2001	145'000.00	127'253.45	22'253.45		250'000.00
2002	250'000.00	1'734'879.55	34'879.55	450'000.00	1'500'000.00
2003	1'500'000.00	531'825.85	221'825.85	1'020'000.00	790'000.00
2004	790'000.00	181'359.80	121'359.80		850'000.00
Totali		2'717'468.80	822'468.80	6'995'000.00	

Gli attuali costi del capitale inerenti al Palazzo dei Congressi, che gravano sui conti della Città, sono dunque relativamente modesti: applicando un tasso d'ammortamento dell'8% e un tasso d'interesse del 3,50% al valore residuo a bilancio di 850'000 Fr. (i tassi sono quelli indicati per calcolare gli oneri dell'investimento oggetto del MM), si ottiene un importo di 97'750 Fr., molto meno dei 194'778 Fr. di oneri indotti dall'investimento di manutenzione straordinaria oggetto del MM.

Grazie al fatto che l'immobile è stato ampiamente ammortizzato, vi è un certo spazio di manovra per i ripristini e le migliorie indispensabili alla sua funzionalità, e anche al miglioramento della medesima.

Tuttavia, alla luce della situazione finanziaria del nuovo Comune (si prospettano una ventina di milioni di Fr. di disavanzo d'esercizio nel 2005 e altrettanti nel 2006), anche per gli investimenti nel Palazzo dei Congressi i margini di manovra non sono illimitati, tanto più che la sua gestione – pur sgravata dagli oneri del capitale investito, assunti dal Comune – è da sempre deficitaria. Occorrerà quindi essere molto selettivi nel valutare la necessità di nuovi interventi, e valutare la loro opportunità alla luce della consapevolezza che, in futuro, le principali attività congressuali di Lugano dovrebbero essere spostate nella nuova infrastruttura (Convention Center) del Campo Marzio Nord.

Negli ultimi anni, i disavanzi d'esercizio del Palazzo dei Congressi coperti con gli appositi contributi del Comune a Lugano Turismo sono stati i seguenti (in Fr.):

2002	2003	2004	2005*	Totale
352'073	547'332	773'113	591'700	2'264'218

*dato di preventivo

Aggiungendo al contributo del Comune preventivato per il 2005 gli oneri del capitale, pure assunti dal Comune, e i 100'000 Fr. versati al Palacongressi dalle AIL (che, sino alla loro trasformazione in SA, fornivano l'energia elettrica gratuitamente), si ottiene un costo non coperto dai ricavi di 789'450 Fr. I contributi dell'AIL non saranno più rinnovati nel 2006.

A meno di uno sviluppo positivo delle attività che concorrono maggiormente all'autofinanziamento del Palacongressi (i congressi nazionali e internazionali e gli spettacoli a pagamento), i costi non coperti dai ricavi sono destinati ad aumentare sensibilmente con gli investimenti prospettati. Si spera però che le manutenzioni straordinarie permettano di contenere quelle correnti che gravano sui conti d'esercizio e che sono molto rilevanti. Nel 2004, ad esempio, il totale delle spese di manutenzione è stato pari a 338'804 Fr., il 15,4% dei costi.

Nel piano degli investimenti allegato al Preventivo 2005 della Città di Lugano troviamo le seguenti indicazioni (a pag. 90 e 93), per quanto riguarda gli investimenti nel Palazzo dei Congressi e nel suo nuovo annesso (l'ex Asilo Ciani):

	2005 – 2008	2009 - 2012	In tutto
Palazzo dei Congressi	9'600'000	4'000'000	13'600'000
Ex Asilo Ciani	4'200'000		4'200'000
Totale	13'800'000	4'000'000	17'800'000

Si tratta, come si vede, d'investimenti piuttosto cospicui, che incideranno in misura non trascurabile sui costi di gestione corrente del Comune.

A titolo indicativo possiamo rilevare che – con un tasso d'ammortamento dell'8% e un tasso d'interesse del 3,5% – 13,8 milioni d'investimenti comporterebbero un onere del capitale pari a 1'587'000 Fr. all'anno.

Aggiungiamo che, nel piano finanziario degli investimenti, figurano 10 mio. di Fr. da spendere nel periodo 2009-2012 per l'avvio della realizzazione del nuovo complesso congressuale ed espositivo del Campo Marzio Nord, il cui onere complessivo per il Comune è pianificato in 30 milioni di Fr., cui si aggiungerebbero investimenti privati. Si ha però la sensazione che questo progetto, così importante per il turismo congressuale ed espositivo di Lugano, fatichi a concretizzarsi. La Commissione auspicherebbe un aggiornamento da parte del Municipio.

Visto lo sforzo rilevante che il Comune sopporterà per finanziare gli investimenti necessari al mantenimento e al rilancio delle attività del Palacongressi, sarebbe auspicabile che il disavanzo delle spese di funzionamento (circa 600'000 Fr. nel 2005) potesse in futuro essere ridotto.

Le premesse, almeno in parte, ci sono. I lavori di costruzione dell'autosilo, che rendevano poco attraente il Palazzo dei Congressi, sono conclusi. Il disagio durante il cantiere per la sistemazione della piazza non dovrebbe avere conseguenze rilevanti (i lavori sono previsti per soli 6 mesi e saranno interrotti nelle giornate di maggiore intensità congressuale). I lavori di manutenzione straordinaria non creeranno particolari disagi, poiché svolti in spazi limitati. Il palazzo principale è ora completato dagli spazi dell'ex-Scuola d'infanzia della Fondazione Ciani (grazie ai quali si è rinunciato a progettare ed eseguire ampliamenti del Palazzo medesimo). Tendenzialmente, le attività congressuali sono in crescita. È però in crescita anche la concorrenza e, non per nulla, Lugano Turismo ha intensificato i suoi sforzi per "vendere" i servizi del Palacongressi.

Per migliorare i risultati economici del Palazzo dei Congressi e per evitare un aggravio eccessivo del Comune per la gestione delle attività congressuali, occorre esplorare nuove vie sul fronte delle attività e delle entrate.

- Sul fronte delle attività è auspicabile la definizione di un piano strategico di sviluppo delle attività congressuali, che implichi tutto il "sistema Lugano" per rendere più appetibile la città per importanti congressi internazionali e nazionali. Non si può considerare solo l'infrastruttura e i servizi congressuali, ma anche gli alberghi, i ristoranti, le attività collaterali di cui possono usufruire i congressisti, i trasporti...
- Sul fronte delle entrate, si ricorda che, dall'inizio delle sue attività e fino al 1998, il Palacongressi beneficiava, per la sua gestione, di un contributo annuo di 520'000 Fr. versato da Lugano Turismo, dalla Società degli albergatori e dalla Società del Teatro e Casinò Kursaal. Con lo scadere della convenzione che li impegnava in questo senso, il Comune si è assunto lui la totalità del disavanzo (attenuato dal contributo delle AIL). Poiché le ricadute positive del Palacongressi, per l'economia turistica del Luganese e per i suoi operatori, sono evidenti, si potrebbe – almeno in prospettiva – verificare con gli interessati la possibilità di riprendere in qualche forma la loro partecipazione alla copertura delle spese di funzionamento, visti gli oneri rilevanti che il Comune assumerà per il finanziamento degli investimenti di ripristino e miglioria.

Raccomandando di prestare attenzione a queste riflessioni, la commissione della Gestione aderisce alla richiesta di credito e, pertanto, invita il Consiglio Comunale a

risolvere:

1. È concesso un credito di costruzione di Fr. 1'841'000.- per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria del Palazzo dei Congressi di Lugano.
2. Il credito basato sull' indice dei costi del 1° aprile 2005, sarà adeguato alle giustificate variazioni dello stesso indice.
3. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE
Martino Rossi, relatore
Lauro Degiorgi
Simonetta Perucchi Borsa
Ferruccio Unternährer
Paolo Sanvido
Giordano Zeli (con riserva)
Mario Borradori
Roberto Ritter
Alessandra Giezendanner
Gianrico Corti