



## MUNICIPIO

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8186

**Ex Asilo Ciani****Ristrutturazione/restauro dell'edificio e sistemazione con riqualifica degli spazi esterni.****Richiesta di un credito di costruzione di Fr. 9'930'000.--.**

Lugano, 21 ottobre 2010

All'On.do  
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,**PREMESSA**

Il settore congressuale, per la nostra città rappresenta un'importante mezzo di comunicazione, difatti per il suo tramite giungono a Lugano decine di migliaia di congressisti.

Il target dei nostri congressi, fa sì che i partecipanti siano prevalentemente dei professionisti e manager, che quindi possono permettersi una consistente spesa media, la quale automaticamente permette una ricaduta economica su tutti i commerci del luganese.

Per migliorare la nostra attrattività sarà indispensabile intervenire sulle infrastrutture coinvolte, dando la possibilità anche al Palazzo dei Congressi di soddisfare i fabbisogni e le richieste che regolarmente pervengono da parte degli organizzatori di eventi. Difatti, in passato i congressisti assistevano a delle sedute plenarie alle quali facevano da complemento pranzi, cene e ricevimenti.

Per quanto concerne Lugano, le sedute si svolgevano all'interno della sala A (teatro) del Palazzo dei Congressi (PCL), pranzi e cene venivano organizzate presso la sala B al primo piano, mentre ricevimenti ed aperitivi si tenevano nell'atrio.

A livello internazionale l'evoluzione del settore congressuale ha visto in breve tempo la sempre maggiore richiesta di sale e salette per l'organizzazione di sedute parallele. Attualmente i congressi utilizzano la sala plenaria all'inizio e alla fine dell'evento, suddividendo nel corso delle giornate i partecipanti tra le varie sale disponibili, dando la possibilità di discutere e presentare simposi mirati e di approfondimento.

Esempio concreto di tale evoluzione è il centro congressuale di Davos, che dal momento dell'apertura è già stato ampliato due volte, raggiungendo attualmente un totale di 34 sale modulabili di varie dimensioni su di una superficie di ca. 12'000 m<sup>2</sup>, potendo così ospitare fino a 5'000 persone.

L'ultimo ingrandimento, che è stato accettato dalla popolazione della cittadina in votazione popolare, prevede nel mese di novembre del 2010, l'apertura di una sala per 1'800 persone divisibile in due sale da 780 e 450.

Solamente grazie a tali interventi, anche in futuro, Davos potrà garantirsi la presenza del World Economic Forum, evento noto a livello internazionale che convoglia nel Canton Grigioni, capi di stato e personalità del mondo economico e politico provenienti dai 5 continenti.

Oltre alla sala A (teatro) e alla sala B situata al primo piano, il Palazzo dei Congressi di Lugano dispone di altre 4 salette, che possono ospitare dalle 20 alle 100 persone. Chiaramente il numero di locali a disposizione è troppo limitato per potere soddisfare le esigenze attuali degli organizzatori di congressi.

Cosciente di questa problematica, anni fa Lugano Turismo aveva contattato il Municipio di Lugano, il quale, per risolvere il problema era intervenuto indicendo un bando di concorso per l'ampliamento del Palazzo dei Congressi e per la sistemazione di Piazza Castello.

Contemporaneamente all'implementazione di questa importante iniziativa, la Fondazione Ciani aveva preso contatto con il Municipio chiedendo se ci sarebbe stato interesse ad acquistare l'allora Asilo Ciani, situato su Viale Cattaneo.

Interpellato al fine di valutare se acquistare l'ex Asilo o ampliare il Palazzo dei Congressi, Lugano Turismo ha sostenuto l'acquisto dell'edificio, per le seguenti ragioni:

- o disponibilità di un numero interessante di salette
- o particolarità dell'edificio grazie alla presenza del patio centrale al piano terreno
- o disponibilità di un ampio piazzale sul retro e di un giardino su Viale Cattaneo
- o ampliamento dell'offerta di sale da parte del Palazzo dei Congressi
- o possibilità di organizzare facilmente due eventi paralleli tra il PCL e Il Ciani
- o ideale per l'organizzazione di congressi, seminari, banchetti ed eventi in genere

Unico neo, l'assenza di un collegamento diretto tra Piazza Castello e Il Ciani.

Mantenendo la sistemazione di Piazza Castello, il Municipio optò per l'acquisto dell'ex Asilo Ciani, lasciando cadere il progetto di ampliamento del Palazzo dei Congressi.

Grazie agli interventi urgenti attuati dal DSU, che hanno sostituito i servizi igienici, verniciato internamente gli interni dell'edificio e sostituito il sistema di illuminazione delle sale, Lugano Turismo ha potuto così procedere con la promozione e l'affitto della struttura ad organizzatori di congressi ed eventi.

La particolarità dello stabile ha immediatamente attirato un numero considerevole di clienti, che hanno prenotato il Ciani, sia quale struttura indipendente, sia quale ampliamento del Palazzo dei Congressi.

Malgrado gli apprezzati ed importanti interventi attuati dal DSU, ben presto l'edificio ha cominciato a dimostrare le sue mancanze strutturali, quale centro seminariale. Tale situazione ha portato automaticamente ad una diminuzione del suo uso da parte degli organizzatori di congressi, che potenzialmente avrebbero potuto venire ospitati dalla nostra Città.

Inoltre lo stato di conservazione dell'edificio, ha considerevolmente ridotto la potenzialità di promozione e di vendita ad organizzatori di simposi nazionali ed internazionali.

Da parte dei clienti sono state fatte notare le seguenti problematiche principali:

- o mancanza di aria condizionata all'interno di tutto l'edificio
- o impossibilità di oscurare il patio nel caso di proiezioni
- o pessima acustica nel patio malgrado l'utilizzo di sistemi di amplificazione
- o utilizzo limitato al piano terreno senza la possibilità di utilizzare il primo piano
- o aspetto esterno decadente
- o apporto di corrente elettrica limitato
- o mancanza di illuminazione nel piazzale sul retro
- o mancanza di un collegamento tra il Palazzo dei Congressi e Il Ciani

Lugano Turismo è convinto che con gli interventi previsti dagli architetti incaricati del progetto di ristrutturazione e di restauro e dal DT, il Ciani diventerà un vero punto di riferimento per quanto concerne la vita seminariale e congressuale cittadina.

Al termine dei lavori, l'offerta congressuale della nostra Città si presenterà con i seguenti spazi:

#### Palazzo dei Congressi

- o 1 sala anfiteatrale
- o 1 sala di 840 mq. suddivisibile in 3
- o 1 sala di 100 mq. suddivisibile in 3
- o 1 sala di 100 mq.
- o 1 sala di 70 mq.
- o 1 sala di 39 mq.
- o 1 sala di 36 mq.
- o 1 sala di 28 mq.
- o atrio principale di 1'100 mq.
- o atrio B di 200 mq.

## Il Ciani

### Piano terreno

o	Patio interno	mq.	285
o	Sala 1	mq.	38
o	Sala 2	mq.	38
o	Sala 3	mq.	32
o	Sala 4	mq.	32
o	Sala 5	mq.	63
o	Sala 6	mq.	46
o	Sala 7	mq.	46

### Primo piano

o	Sala 8	mq.	63
o	Sala 9	mq.	93
o	Galleria 1	mq.	44
o	Galleria 2	mq.	44
o	Galleria 3	mq.	68
o	Galleria 4	mq.	68

Un sostanziale avanzamento nell'uso delle reti in fibra ottica all'interno dei processi produttivi, ci permetterà di trasmettere i segnali multimediali di una conferenza nella sala A, anche all'interno del Ciani, fatto che, amplierà la capacità ricettiva congressuale.

Durante le visite dei due edifici, gli organizzatori di congressi fanno regolarmente notare la mancanza di un collegamento diretto tra il Palazzo dei Congressi e il Ciani.

La particolarità architettonica dell'edificio e la sistemazione del piazzale e delle zone verdi, trasformerebbero il Ciani, nella "dépendance di prestigio" del Palazzo dei Congressi, ma non solo, la messa a disposizione anche del primo piano, farà sì che, il Ciani possa agire anche da struttura indipendente, grazie alla presenza di un numero considerevole di salette e del patio centrale, quale fulcro delle attività sociali e comuni degli eventi.

Resta in tutti i casi indiscutibile il potenziale che si potrà sviluppare grazie all'aumento della superficie utilizzabile da 580 mq. attuali, a 960 mq. futuri, fatto reso possibile dallo sfruttamento del primo piano dell'edificio.

Tale sviluppo permetterà finalmente al Palazzo dei Congressi di potere soddisfare le numerose richieste di manifestazioni congressuali, per le quali è necessario un numero considerevole di salette professionalmente adattate dal punto di vista tecnologico.

Gli interventi strutturali al patio, che manterrà comunque le sue caratteristiche architettoniche principali, prevedono un nuovo soffitto vetrato, la possibilità di oscurare gli spazi e l'aria condizionata, aprendo l'edificio ad un nuovo mondo di seminari e congressi in genere.

Sarà di fondamentale importanza valutare anche l'adattamento dell'edificio alle esigenze tecnologiche degli organizzatori di congressi. In tal senso il DT, gli architetti e Lugano Turismo hanno già avuto incontri con una ditta specializzata nella tecnologia congressuale.

## **CENNI STORICI**

L'Asilo Ciani fu realizzato tra il 1890 ed il 1892 su progetto iniziale dell'Arch. Giuseppe Stabile, in seguito ripreso e adattato nel progetto esecutivo dall'Arch. Giuseppe Fumagalli. Infatti, già in corso d'opera, nel 1891, la Fondazione Ciani decise di elevare di un piano la parte anteriore dell'edificio sul lato Sud, verso Viale Cattaneo, per ricavare un appartamento con entrata indipendente dalla struttura scolastica.

L'inaugurazione del nuovo edificio avvenne nel mese di agosto del 1892. Nel corso degli anni, l'edificio subì diversi interventi di miglioria necessari per rendere la costruzione più accogliente e funzionale.

La Città di Lugano, acquistò lo stabile nel 2005 e sino ad ora la struttura è stata principalmente sfruttata dal Palazzo dei Congressi per eventi e manifestazioni congressuali. Evidentemente con il passare degli anni, l'edificio mostra evidenti segni di deterioramento dovuti all'invecchiamento, al punto tale che ora è necessario intervenire al più presto, se non si vuole che questo degrado avanzi in maniera esponenziale.

Ricordiamo che il Consiglio Comunale nella sua seduta del 16.9.2008, per il Palazzo dei Congressi e per il Ciani, aveva approvato un credito di progettazione di Fr. 982'000.--, di cui Fr. 292'000.-- a disposizione del Ciani, per elaborare il progetto di massima con la stima dei costi di costruzione, il progetto definitivo con il preventivo dettagliato e la relativa procedura di autorizzazione a costruire, da inviare agli organi cantonali.

## **VINCOLO CANTONALE**

Con lettera del 9 dicembre 2008, l'Ufficio dei beni culturali (UBC) di Bellinzona ha comunicato al Dicastero del Territorio che la Commissione cantonale dei beni culturali (CBC) ha deciso di tutelare edificio e giardino, quale bene culturale d'interesse cantonale, ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 2007.

La tutela è stata estesa anche al pergolato esistente, come pure alle cancellate fino a qualche anno fa, esistenti lungo Viale Cattaneo.

Visto quanto sopra, lo sviluppo del progetto di massima è stato impostato coinvolgendo sin dall'inizio l'Ufficio dei beni monumentali (UBC) e un delegato della Commissione cantonale dei beni monumentali (CBC). Questa prassi ha evidentemente dilatato i tempi di questa fase progettuale, ma la soluzione oggi proposta, in particolare per il primo piano, ha già ricevuto l'avvallo dal citato Ufficio cantonale.

Con questo vincolo, si pensava che i margini d'intervento si fossero ridotti al punto tale che le opere previste nella determinazione del credito di progettazione, rientrassero in un semplice risanamento conservativo, mantenendo la struttura originaria come l'esistente. Motivo per il quale il DT, nella determinazione del credito di progettazione, aveva inizialmente stimato un investimento parecchio inferiore a quanto viene proposto oggi.

In seguito, durante gli approfondimenti della fase di progettazione, il DT in collaborazione con gli Architetti hanno valutato la possibilità di proporre una riqualifica ed un ampliamento della volumetria del primo piano.

Dal profilo finanziario, non era proponibile un investimento importante, limitato solo allo sfruttamento del piano terreno, ritenuto che si tratta di un intervento su di una struttura di reddito.

L'investimento doveva essere portato avanti, proponendo l'utilizzo di tutti e due i piani dello stabile, anche in maniera separata. Importante quindi la versatilità dell'edificio.

Dopo alcuni contatti e riunioni con l'UBC e CBC, si è riusciti a concordare una soluzione che permette lo sfruttamento dell'edificio esteso anche al primo piano e che nel contempo è rispettosa del bene culturale.

## **CONSIDERAZIONI GENERALI SUL PROGETTO**

Il DT consapevole dell'entità dell'investimento che la Città si dovrà prendere a carico per la sistemazione di questo edificio, ha sempre sostenuto nell'ambito del concetto progettuale, la necessità d'intervenire in modo importante su tutti i livelli dello stabile.

Questo concetto progettuale, aumenterà di conseguenza la superficie futura vendibile ai congressisti di mq. 380, portandola così ad un totale tra piano terreno e primo piano a mq. 960.

Come già accennato sopra, dopo diverse riunioni e sopralluoghi, il DT è riuscito ad ottenere un'apertura sia da parte dell'UBC, come pure da parte della CBC, notoriamente conservativi nell'ambito dei restauri di edifici "protetti".

Infatti, con scritti del 22.7.2009 e 26.11.2009, l'UBC ha confermato di accettare il principio di aumentare gli spazi del primo piano con una nuova configurazione del lucernario. Se da un lato ci sono state delle concessioni, dall'altro lato sono state poste anche delle condizioni, tutto sommato ritenute accettabili per il Comune di Lugano.

Per quanto concerne gli spazi esterni, si dovrà restaurare il pergolato esistente; le cancellate esistenti verso Viale Cattaneo, sono attualmente in parte depositate presso i magazzini del DSU. L'UBC ne chiede il ripristino.

Sulla base di queste prese di posizioni cantonali, gli Architetti hanno quindi sviluppato diverse varianti, tra cui anche quella che prevedeva un corpo vetrato, aggiunto nella parte posteriore dell'edificio, ossia verso il parco, con inseriti i nuovi collegamenti verticali (scala e lift) e le relative circolazioni.

Il DT ha però preferito scartare la soluzione del corpo aggiunto e di concentrare il tutto all'interno dell'edificio: per evitare di ridurre la superficie esterna destinata a parco, per questioni estetico-architettoniche e di contenimento dei costi.

La soluzione che il Municipio ha deciso di approvare e di proporre al lodevole Consiglio Comunale è il mantenimento della volumetria originale al piano terreno del Ciani.

Al piano cantina, nella zona retrostante, al posto del vespaio esistente, verranno previsti tutti i servizi igienici necessari alla struttura, come pure due depositi per il materiale, oggi mancanti, ma in futuro indispensabili per una corretta gestione.

Al primo piano, l'intervento prevede invece una completa riqualifica degli spazi, mediante l'eliminazione di tutti quei corpi "accessori" senza valore architettonico, la progettazione di un nuovo lucernario con un vuoto sul patio centrale del piano terreno e la creazione di nuove salette e spazi galleria utilizzabili per gli eventi.

Per questioni di sicurezza e di funzionalità, il vuoto sul patio centrale, dovrà essere chiuso con vetrate resistenti al fuoco e in grado di garantire un certo isolamento fonico, tra i due livelli, quando la struttura verrà utilizzata per due differenti eventi.

Infatti, nella progettazione si è tenuto conto di avere due entrate separate. Quella principale, come originariamente esistente in corrispondenza della facciata Sud, verso Viale Cattaneo e quella secondaria a Ovest, tramite un nuovo percorso a sinistra dell'edificio, lungo un nuovo pergolato, attraverso il quale si potrà accedere in maniera separata al livello del primo piano.

Va inoltre fatto presente che nell'ambito della progettazione, il DT ha tenuto conto di tutte le richieste che Lugano Turismo ha avanzato per rendere la futura struttura congressuale, il più versatile e attuale possibile, risolvendo tutti i punti negativi che il Ciani presenta oggi.

Il nuovo Ciani, sarà una struttura al passo con i tempi, con la tecnologia congressuale moderna e soprattutto, grazie agli impianti termoclimatici, sarà una struttura che potrà essere sfruttata durante tutti i 12 mesi dell'anno, sia inverno che in estate, in quanto si è tenuto conto di un fattore determinante; il benessere termico ottenuto dal connubio tra impiantistica ed isolamento termico di tutti gli elementi costruttivi.

Con questo nuovo progetto che il Municipio sottopone al Legislativo Comunale, il Palazzo dei Congressi potrà mettere a disposizione della clientela, al piano terreno, 7 salette e il patio interno e al primo piano, 2 salette e 4 zone galleria, per una superficie totale affittabile di mq. 960.

Ricordiamo inoltre che l'ufficio di rappresentanza della Fondazione Ciani, esistente al primo piano, nell'ala verso Viale Cattaneo (v. atto notarile del 2.6.2005, diritto di usufrutto a tempo indeterminato, al minimo per 40 anni), per esigenze di logistica interna, verrà spostato, sempre al primo piano, nell'ala Nord/Est, verso il parco.

Questo spostamento è stato discusso e concordato con i rappresentanti della Fondazione Ciani, in occasione di una riunione che si è svolta in data 7 giugno 2010 e confermato per accettazione, tramite lettera del 23 luglio 2010.

## **CONCETTO ENERGETICO ED ENERGIE RINNOVABILI**

Poter intervenire all'interno delle sale, senza deturpare elementi di pregio architettonico, ha permesso di coniugare aspetti energetici, tecnologici e di tecnica degli impianti, rispettando a tutti gli effetti le caratteristiche importanti del bene monumentale, nella sua globalità.

Dal profilo energetico, il nuovo Ciani riuscirà a rientrare senza particolari sforzi nello standard Minergie®, per il quale è previsto l'ottenimento di un sussidio.

In base al Regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn) art. 11, le trasformazioni di edifici di proprietà pubblica, devono essere certificati secondo lo standard Minergie®.

In casi eccezionali, per esempio per il restauro di beni culturali, l'art. 5 del RUEn, prevede la concessione di eventuali deroghe.

Nel caso di specie del Ciani, si è ritenuto di non avvalersi di questa facoltà di deroga, visto e considerato che tutti i locali (salette), non hanno di per sé uno specifico pregio architettonico; il loro valore è quello di appartenere ad un edificio ritenuto monumento storico d'interesse cantonale, in particolare per le sue facciate e per il suo patio interno.

E' importante rilevare che secondo il RUEn, ogni elemento costruttivo ricostruito a nuovo deve rispettare un determinato valore energetico.

Nel progetto in questione, tetto, solette verso il terreno, lucernario, porte e finestre, sono invece tutti nuovi elementi costruttivi che devono rispettare i parametri energetici, sanciti nella norma SIA 380/1, edizione 2009.

A questo punto, non riuscire a rispettare lo standard Minergie®, solo per il motivo che la legge permette di derogare, non imponendo d'isolare termicamente le pareti esterne, in quanto non ricostruite, secondo il DT e secondo i progettisti, sarebbe stato peccato, motivo per il quale si è deciso di non richiedere deroghe in tal senso.

Vi è inoltre un altro aspetto importante da non sottovalutare; isolare termicamente l'edificio all'interno, significa anche poter nascondere nel rivestimento (isolamento termico + cartongesso) parte delle condotte degli impianti, con interruttori e prese, senza dover procedere all'esecuzione di scanalature eseguite nella muratura esistente in sasso.

Siccome questa struttura congressuale verrà utilizzata durante tutto l'anno, è di fondamentale importanza, garantire un benessere termico nei locali, durante tutte le stagioni, per non trovarsi a doverne limitare l'uso, come purtroppo avviene, oggi all'Ex Asilo Ciani e anche a Villa Ciani, in estate.

Per ottenere questo benessere termico, bisogna isolare adeguatamente l'edificio e procedere ad un riscaldamento, raffreddamento e ricambio d'aria in maniera puntuale nelle sale.

## **IMPIANTI**

Per quanto concerne l'impiantistica congressuale, il nuovo Ciani verrà predisposto con tutto quanto è necessario per l'organizzazione di eventi (beamer, schermi, sistema audio, prese di rete, ecc.).

I concetti e le esigenze minime, sono state elaborate e definite in collaborazione con la Direzione del Palazzo dei Congressi e con una ditta specializzata nella tecnologia multimediale applicata nell'ambito congressuale.

E' anche previsto un sistema di allarme anti-intrusione, per poter custodire eventualmente materiale di valore, come per esempio è stato fatto recentemente con l'esposizione di dipinti di artisti locali, messi poi in vendita in occasione di un'asta benefica, organizzata da parte della Croce Verde.

Il sistema di riscaldamento (produzione del calore), se approvato dall'Autorità cantonale, prevede l'utilizzo di una termopompa con prelievo dell'acqua di falda, secondo il concetto delle energie rinnovabili e non più l'utilizzo del gas esistente. L'utilizzo delle energie rinnovabili permette anche di poter contenere gli spessori dei materiali isolanti utilizzati per il risanamento termico della struttura.

I locali sono riscaldati tramite serpentine a pavimento. Un sistema di ventilazione (con rilevatori di anidride carbonica) ricambia l'aria in tutte le sale.

Nel periodo estivo, l'aria viene inizialmente raffreddata tramite un'unità ubicata nel monoblocco di ventilazione centralizzato nel sottotetto, per un raffreddamento di base.

Ogni saletta è inoltre attrezzata con un'unità di raffreddamento/riscaldamento inserita nel controsoffitto, necessaria per compensare in modo separato la temperatura interna dei vari locali, a dipendenza delle necessità e del grado di occupazione dell'edificio.

Questo sistema è stato studiato per poter utilizzare in maniera separata ogni singola saletta, sempre nell'ottica del risparmio energetico, contenendo inoltre le dimensioni del monoblocco nel sottotetto e dei canali di distribuzione dell'aria.

In poche parole si riscalda e si raffredda in modo ottimale, solo i locali utilizzati al momento. Nella sua sostanza questo è il concetto base dell'impiantistica prevista nel nuovo Ciani.

## **SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

Per quanto concerne gli spazi esterni, tutto il sedime viene rivalutato con nuovi elementi quali il percorso a sinistra dell'edificio con il suo nuovo pergolato, per accedere separatamente al primo piano, la nuova zona "parco" a Nord dell'edificio con la sua nuova fontana, come pure la riqualifica delle alberature che prevede il mantenimento dei tre platani esistenti, attorno ai quali sono previste delle panchine di forma ovale ed il ridisegno delle nuove alberature che andranno a sostituire le essenze ritenute di poco pregio, o ammalate.

Lo studio per l'attraversamento di Viale Cattaneo è in fase di definizione con lo specialista del traffico, in quanto l'investimento non è calcolato nel preventivo di spesa del Ciani; nel limite del possibile verrà integrato nel credito del Piano della viabilità del Polo (PVP), oppure farà parte di un altro credito di costruzione.

Nel progetto definitivo, gli spazi esterni della nuova struttura congressuale saranno quindi interamente recintati.

## **PROGRAMMA DEGLI SPAZI**

Per quanto concerne il programma degli spazi interni si rinvia al documento integrato nella "Relazione tecnica" allestita dagli Architetti e allegata al presente messaggio.

## **PROGRAMMA DEI LAVORI**

Ipotizzando l'approvazione del credito di costruzione del Ciani per la fine del 2010, salvo imprevisti, l'inizio dei lavori è programmato nell'estate 2011, al termine del Congresso di oncologia, mentre che la consegna della nuova struttura congressuale è prospettata per fine 2012.

## **VALUTAZIONE DEL CREDITO DI COSTRUZIONE**

L'investimento totale previsto per la ristrutturazione e restauro dell'Ex Asilo Ciani con riqualifica degli spazi esterni è di Fr. 9'930'000.-- incluso IVA, onorari, sistemazione esterne, costi secondari e arredamento. Come già sottolineato, in questo investimento non è compreso l'attraversamento di Viale Cattaneo.

Rispetto a quanto era stato stimato inizialmente nell'ambito del messaggio del credito di progettazione (Fr. 5'500'000.--), l'investimento è ampliato in modo importante, ma ha una resa molto più interessante. L'intervento previsto inizialmente doveva rientrare in un semplice risanamento conservativo della struttura, senza ampliamento della volumetria dell'edificio. Al primo piano, si pensava di sfruttare unicamente parte del sottotetto "abitabile", ma non di rivalutare tutta la volumetria di questo livello.

Nella stima dei costi di costruzione per la determinazione del credito di progettazione, basata sulla volumetria originale, non erano quindi previsti :

- o il rifacimento delle solette al piano terreno, come pure al primo piano
- o la sostituzione della struttura metallica del lucernario
- o l'ampliamento della volumetria del primo piano per ottenere diverse salette supplementari
- o la sottomurazione di alcune zone del piano interrato per ottenere e centralizzare i nuovi servizi igienici
- o l'arredamento, come pure gli impianti tecnologici nelle salette

Inoltre, non da ultimo :

- o a partire dall'1.1.2009 sono cambiati i parametri energetici negli edifici (entrata in vigore del nuovo RUE n)
- o il costo unitario della costruzione negli ultimi anni è lievitato in modo importante, al punto tale che è praticamente impossibile restare sotto un parametro di Fr. 900.--/1'000.-- al metro cubo.

Evidentemente, tutte queste opere hanno contribuito a far aumentare il costo dell'investimento. Va tuttavia fatto presente che un investimento di Fr. 5'500'000.-- per utilizzare un solo piano terreno, dal profilo finanziario, come già accennato in precedenza, risultava poco sostenibile.

Riassumiamo quindi, qui di seguito i principali costi in base al riepilogo del preventivo dettagliato, elaborato dal Team di progettazione :

1. Lavori preparatori	Fr. 274'582.--
2. Edificio	Fr. 6'518'422.--
3. Attrezzature d'esercizio	Fr. 157'000.--
4. Lavori esterni	Fr. 699'145.--
5. Costi secondari e conti transitori	
- Onorari	Fr. 1'200'000.--
- Diversi	Fr. 125'000.--
9. Arredamento	Fr. 250'000.--
<hr/>	
TOTALE PARZIALE	Fr. 9'224'000.--
IVA 7,6% + arrotondamenti	Fr. 706'000.--
<hr/>	

**TOTALE CREDITO DI COSTRUZIONE** **Fr. 9'930'000.--**

Per quanto concerne il dettaglio del preventivo, si rinvia al documento allegato al presente messaggio municipale, allestito dagli Architetti con la collaborazione di tutti gli specialisti incaricati.

Va tuttavia fatto presente che il costo unitario, in base al volume SIA (norma 416) e calcolato secondo il preventivo dettagliato, risulta essere di Fr. 915.--/m3 (IVA inclusa), importo che non è per nulla sproporzionato per rapporto alla tipologia degli interventi progettati.

## SUSSIDI

Nell'ambito delle misure anticrisi, il Gran Consiglio ha approvato un messaggio concernente le misure di sostegno all'occupazione e all'economia per il periodo 2009-2012. Nel Decreto Esecutivo del 7.7.2009, sono stati fissati i sussidi per il risanamento di edifici, secondo lo standard Minergie®.

In particolare possono essere richiesti Fr. 40.--/m2 di superficie di riferimento energetico (superficie riscaldata), fino ad un massimo di Fr. 150'000.--.

Nel caso del Ciani, la Città di Lugano potrebbe beneficiare di un sussidio di ca. Fr. 67'500.--, i quali potrebbero essere sommati a circa Fr. 59'500.-- provenienti dai sussidi del Programma nazionale di risanamento degli edifici per la durata di 10 anni (2010-2020) gestito dalla Confederazione in collaborazione diretta con i Cantoni. Il totale dei due sussidi ammonterebbe a circa Fr. 127'000.--.

Il Municipio convinto della necessità di procedere alla realizzazione del progetto proposto, con la ristrutturazione e restauro dell'Ex Asilo Ciani e sistemazione e riqualifica degli spazi esterni, invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere

1. E' concesso un credito di costruzione di Fr. 9'930'000.-- (IVA inclusa) per la ristrutturazione/restauro dell'Ex Asilo Ciani e sistemazione con riqualifica degli spazi esterni, come ai contenuti del Messaggio Municipale;
2. I crediti (indice dei costi aprile 2010) saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni;
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera;
4. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. G.

M. Delorenzi



ris. mun.: 13.10.2010

MM 8186

Ex Asilo Ciani

Ristrutturazione/restauro dell'edificio e sistemazione con riqualifica degli spazi esterni

Credito di costruzione

Tasso d'ammortamento 7.50% (tasso previsto a preventivo 2010); tasso d'interesse 2%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	9'930'000.00		7.50	2.00	744'750.00	198'600.00	943'350.00
2 ANNO		9'185'250.00			688'894.00	183'705.00	872'599.00
3 ANNO		8'496'356.00			637'227.00	169'927.00	807'154.00
4 ANNO		7'859'129.00			589'435.00	157'183.00	746'618.00
5 ANNO		7'269'694.00			545'227.00	145'394.00	690'621.00
6 ANNO		6'724'467.00			504'335.00	134'489.00	638'824.00
7 ANNO		6'220'132.00			466'510.00	124'403.00	590'913.00
8 ANNO		5'753'622.00			431'522.00	115'072.00	546'594.00
9 ANNO		5'322'100.00			399'158.00	106'442.00	505'600.00
10 ANNO		4'922'942.00			369'221.00	98'459.00	467'680.00
11 ANNO		4'553'721.00			341'529.00	91'074.00	432'603.00
12 ANNO		4'212'192.00			315'914.00	84'244.00	400'158.00
13 ANNO		3'896'278.00			292'221.00	77'926.00	370'147.00
14 ANNO		3'604'057.00			270'304.00	72'081.00	342'385.00
15 ANNO		3'333'753.00			250'031.00	66'675.00	316'706.00
16 ANNO		3'083'722.00			231'279.00	61'674.00	292'953.00
17 ANNO		2'852'443.00			213'933.00	57'049.00	270'982.00
18 ANNO		2'638'510.00			197'888.00	52'770.00	250'658.00
19 ANNO		2'440'622.00			183'047.00	48'812.00	231'859.00
20 ANNO		2'257'575.00			169'318.00	45'152.00	214'470.00

MM 8186

Ex Asilo Ciani

Ristrutturazione/restauro dell'edificio e sistemazione con riqualifica degli spazi esterni

Credito di costruzione

Tasso d'ammortamento 6% (nuovo tasso minimo LOC); tasso d'interesse 2%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	9'930'000.00		6.00	2.00	595'800.00	198'600.00	794'400.00
2 ANNO		9'334'200.00			560'052.00	186'684.00	746'736.00
3 ANNO		8'774'148.00			526'449.00	175'483.00	701'932.00
4 ANNO		8'247'699.00			494'862.00	164'954.00	659'816.00
5 ANNO		7'752'837.00			465'170.00	155'057.00	620'227.00
6 ANNO		7'287'667.00			437'260.00	145'753.00	583'013.00
7 ANNO		6'850'407.00			411'024.00	137'008.00	548'032.00
8 ANNO		6'439'383.00			386'363.00	128'788.00	515'151.00
9 ANNO		6'053'020.00			363'181.00	121'060.00	484'241.00
10 ANNO		5'689'839.00			341'390.00	113'797.00	455'187.00
11 ANNO		5'348'449.00			320'907.00	106'969.00	427'876.00
12 ANNO		5'027'542.00			301'653.00	100'551.00	402'204.00
13 ANNO		4'725'889.00			283'553.00	94'518.00	378'071.00
14 ANNO		4'442'336.00			266'540.00	88'847.00	355'387.00
15 ANNO		4'175'796.00			250'548.00	83'516.00	334'064.00
16 ANNO		3'925'248.00			235'515.00	78'505.00	314'020.00
17 ANNO		3'689'733.00			221'384.00	73'795.00	295'179.00
18 ANNO		3'468'349.00			208'101.00	69'367.00	277'468.00
19 ANNO		3'260'248.00			195'615.00	65'205.00	260'820.00
20 ANNO		3'064'633.00			183'878.00	61'293.00	245'171.00