



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11730

concernente la richiesta di un credito di costruzione di CHF 12'300'000.- per il nuovo comparto sportivo di Cornaredo Sud sui mappali 703, 2083 e 687 RFD Lugano-Molino Nuovo

Lugano, 8 febbraio 2024

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con l'approvazione del messaggio municipale no. 10472 il Consiglio Comunale aveva autorizzato il Municipio di Lugano a procedere, contestualmente al progetto generale del Polo Sportivo e degli Eventi (in seguito PSE), anche alla progettazione dell'area a Sud di Cornaredo, dove, al posto degli attuali campi da calcio C e D, era stato previsto lo spostamento della pista d'atletica.

Con il presente messaggio sottoponiamo la conseguente richiesta di credito per la costruzione del nuovo impianto per l'atletica leggera, al cui interno si prevede la realizzazione di un campo da calcio in erba naturale ad uso esclusivo per gli allenamenti della prima squadra del FC Lugano, di un nuovo edificio di servizio per le attività sportive compreso di una tribuna coperta a servizio anche del campo E dell'hockey su prato, di sistemazioni esterne delle superfici residue e manutenzione degli impianti e del rifacimento del manto sintetico del campo F.

Cornaredo Sud rinnovato con questi nuovi contenuti sarà parte integrante dell'offerta sportiva complessiva del progetto PSE.

1. PREMESSA

Con risoluzione del 2 giugno 2020 il Consiglio Comunale aveva concesso un credito di complessivi CHF 13'990'000.-, contestualmente al messaggio municipale no. 10472 inerente alle fasi di progettazione del PSE, così suddiviso:

- credito di progettazione per il comparto PSE CHF 9'390'000.-;
- credito per l'aggiornamento del piano di quartiere e per l'eventuale variante residenziale CHF 300'000.-;
- credito per la progettazione del comparto sportivo al Maglio CHF 3'300'000.-;
- credito per il finanziamento degli oneri di progettazione di massima per lo sviluppo del comparto Cornaredo Sud, completo con la nuova pista di atletica, secondo le fasi 31 – 33 Norma SIA 112 CHF 1'000'000.-.

Il presente messaggio municipale interessa esclusivamente lo sviluppo del comparto Cornaredo Sud, fase SIA 32: progetto definitivo e preventivo dettagliato +/- 10%.

Al fine di soddisfare le esigenze delle società sportive e al contempo di valorizzare l'intera area a sud di Cornaredo, nel comparto si prevede di inserire non solo la pista d'atletica, ma anche un campo da calcio con manto erboso naturale e tutte quelle strutture di supporto necessarie, quali tribune, spogliatoi e depositi, la cui realizzazione avrebbe preso avvio una volta ultimata la costruzione del Polo Sportivo.

Concetto e contenuti confermati nel successivo MMN. 10774, approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 29 marzo 2021, nel quale si stabiliva inoltre che l'Arena sportiva di Capriasca sarebbe stata designata come sede temporanea durante le fasi di cantiere del PSE e di Cornaredo Sud per le attività della Società Atletica di Lugano. Sede temporanea che è di fatto diventata dall'estate 2023 con l'organizzazione dei trasporti di atleti e relativo pagamento di affitti da parte della Città a Capriasca.

A seguito dei successivi affinamenti e analisi svolte con le società sportive coinvolte, ed il rischio di vedere compromesse la continuità delle attività sportive stesse (a preoccupare in particolare la diminuzione delle nuove giovani leve che si allontanano a causa di queste difficoltà logistiche momentanee), l'affermazione di avviare la costruzione del comparto sud dopo la conclusione delle opere principali del PSE è stata rivista, anticipandola di qualche anno, il che ha implicato una diversa pianificazione del relativo finanziamento per garantire la fase di costruzione di queste opere.

L'anticipo dei tempi di esecuzione non ha per contro influito sull'impostazione progettuale che è stata confermata, mantenendo quale punto centrale di Cornaredo Sud, l'impianto dedicato alle discipline dell'atletica leggera, formate sostanzialmente da una pista standard di 400 m con 6 corsie, con il solo rettilineo ad 8 corsie, alle quali si aggiungono le necessarie strutture di supporto (spogliatoi, tribune, depositi, ecc.).

2. STATO ATTUALE DI CORNAREDO SUD

Il comparto Cornaredo Sud occupa i mappali numero 703 e 2083 + 687 (parziale) e confina a Nord con la futura via Stadio, a Est con via Giacomo e Filippo Ciani, a Sud con il Cimitero, a Ovest con la Scuola Gerra e via Trevano.

Qui oggi trovano posto due campi da calcio verso via Ciani orientati est-ovest, due campi verso via Trevano (uno da calcio e uno da hockey su prato) orientati nord-sud, un piccolo fabbricato sede delle società sportive a nord, uno skate-park e un piazzale in ghiaia a est. L'utilizzo dei campi viene assegnato dalla Divisione Sport, la collaborazione tra quest'ultima e gli skater locali garantiscono il funzionamento dello skate-park. Skate-park che non sarà interessato dai lavori previsti nel presente messaggio.

La superficie complessiva di Cornaredo Sud interessa una superficie di circa 58'000 m2 ed è attualmente organizzata nel seguente modo:

1. Il piccolo fabbricato a Nord è la sede delle società sportive.
2. Quattro campi vengono utilizzati per le attività calcistiche e di hockey, essi hanno le seguenti dimensioni:
 - Campo da calcio C: 97 x 62 metri;
 - Campo da calcio D: 97 x 62 metri;
 - Campo da hockey sintetico E: 91.5 x 54 metri;
 - Campo da calcio sintetico F: 100 x 64 metri.
3. Ad Ovest verso via Trevano, su una superficie di ca. 3'200 m2 è presente lo skate-park. L'infrastruttura è dotata di un'area bowl ed un'area street. Sono presenti anche uno shop, un bar, dei bagni e una terrazza.
4. A Sud del comparto si estende un'area che attualmente non fa parte del comparto sportivo, si tratta di una zona adibita a parcheggio. L'area ha una superficie di 9'400 m2, di cui ca. 8'200 m2 su terreno sterrato. Al momento l'area della Gerra, accoglie temporaneamente gli spogliatoi prefabbricati resi necessari per consentire la prosecuzione delle attività di cantiere del PSE e di Cornaredo Sud.
5. Le scuole della Gerra, saranno interessate marginalmente in corrispondenza dei confini che si prevede di adeguare in piccola parte (giardino e giardino della circolazione).

La restante superficie a ovest viene adibita a parcheggio e garantisce l'accesso alle cappelle laterali del cimitero mediante una via a fondo chiuso che costeggia il perimetro sud-est della scuola Gerra.



Figura 1: situazione attuale

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto del comparto di Cornaredo Sud (COS) è un progetto indipendente dalla procedura di progettazione ed esecuzione del PSE, ma comunque presenta alcune interdipendenze, sia per questioni di tempistiche esecutive, sia per tutta una serie di aspetti tecnici e gestionali.

In primo luogo Cornaredo Sud interessa fondi diversi, con vincoli e limiti pianificatori differenti ed è separato fisicamente dal PSE dalla futura via Stadio.

Il Municipio, coadiuvato dalla Divisione Sport, attraverso un processo collaborativo che ha coinvolto le diverse società sportive (Società Atletica di Lugano - SAL, Federazione Ticinese Atletica Leggera - FTAL, Club Alpino Svizzero - CAS, Football Club Lugano - FCL e Lugano Hockey su prato - HACL) e ha tenuto conto delle comunicazioni tra loro, ha stabilito un elenco di esigenze che si sono tradotte in superfici sportive, logistiche ed amministrative da insediare nel nuovo comparto.

Per quanto concerne i contenuti dedicati alle attività del calcio, si ricorda che fino a giugno del 2023 al FCL venivano garantiti due campi da calcio per i propri allenamenti: il B1 (dimensioni come quello principale) e il B2, condizioni essenziali per una società di Super League che non dispone di un proprio centro di allenamento. Con l'inizio del cantiere dell'Arena Sportiva, per la stagione in corso al FCL è stato garantito l'utilizzo di un solo campo di dimensioni ridotte (campo C) ed un maggior utilizzo per allenamenti del campo principale. In caso di preparazione a partite di Super League su campi sintetici (Berna e Losanna) o di cattivo tempo, il FC Lugano può allenarsi sul campo sintetico F (dimensioni regolamentari).

La scelta del FCL di voler investire per la realizzazione di un campo in erba naturale (misto cucito) per l'Arena Sportiva comporta, rispetto ad un maggiore utilizzo previsto con il campo in erba sintetica, la necessità di disporre fin dall'inaugurazione del nuovo stadio, di un campo d'allenamento in erba in zona Cornaredo Sud. Di fatto si dovrà ricreare la stessa condizione esistente all'inizio del cantiere del PSE con il campo principale (utilizzato esclusivamente per le partite ufficiali e gli allenamenti di rifinitura) ed un campo di allenamento (B2) delle stesse dimensioni.

La soluzione in erba è una condizione dettata anche dalle attività stesse della SAL, la quale per poter praticare tutte le discipline previste per meeting e competizioni nazionali necessita di una superficie erbosa naturale all'interno dell'anello dell'atletica poiché, ad esempio, il lancio del giavellotto e del peso, non sarebbero infatti possibili su campi sintetici.

Per i motivi sopra elencati, la scelta definitiva di realizzare un campo in erba con dimensioni 105x68 metri all'interno dell'anello è stata un ulteriore elemento determinante ai fini del dimensionamento della pista d'atletica.

Un ulteriore fattore favorevole alla costruzione di un campo in erba naturale regolamentare a sud di Cornaredo è che questo permetterebbe alla Città, già a partire dall'estate del 2026 (Mondiali negli USA) di tornare ad ospitare selezioni nazionali o squadre di club con importanti introiti economici per affitti delle strutture sportive.

3.1 Pista di atletica e campo da calcio

Ubicazione e vincoli pianificatori

La pista di atletica è il fulcro del progetto caratterizzando e condizionando al contempo tutti gli altri elementi che vi ruotano attorno. Il suo dimensionamento, stabilito in base alle normative IAAF e la sua ubicazione, considerati i vincoli e i limiti fisici del comparto, hanno costituito, oltre al contenimento dei costi, l'aspetto più delicato e impegnativo del progetto definitivo.

L'accesso principale al comparto sud è collocato in prossimità della passerella ciclopedonale che mette in relazione il PSE con il comparto Cornaredo Sud. Circa a metà di via Stadio sarà possibile accedere ad un'area pavimentata e dalla quale si ottiene anche l'accesso per i veicoli di manutenzione della nuova pista di atletica. Questa zona di parcheggio, in occasione di particolari eventi, sarà utilizzata come TV compound supplementare per l'arena sportiva. La sistemazione di Cornaredo Sud è anche un'opportunità, nel limite delle superfici disponibili, per rivedere i percorsi pubblici e i flussi della mobilità lenta.

La via Stadio dividerà inevitabilmente in due la nuova area sportiva, lasciando a nord il PSE e a sud l'area dedicata all'atletica, ai campi di calcio e hockey su prato.

Verso nord, i due comparti saranno collegati tramite la passerella sopra via Stadio, un ponte ciclopedonale che collega la galleria Nord-Sud del PSE con Cornaredo Sud e che consentirà di attraversare la via Stadio in modo autonomo e sicuro. La passerella consentirà di collegare gli utenti al livello del marciapiede tramite una rampa, una scala e due ascensori.

L'asse pedonale troverà una continuità verso sud grazie alla formazione di un nuovo percorso fra il campo E e il nuovo edificio tribuna. A sud incrocerà il percorso ciclopedonale che sarà realizzato accanto al cimitero quale elemento di congiunzione con la passerella sul fiume Cassarate e la Gerra. Per ragioni di sicurezza dei fruitori dentro e fuori l'area sportiva, il perimetro della pista sarà recintato.

L'accessibilità ai contenuti sportivi potrà avvenire anche da sud, in prossimità dei posteggi pubblici (56) che saranno realizzati in prossimità della confluenza dei percorsi nord-sud / est-ovest per consentire la fruizione dell'area da parte delle diverse utenze sportive e non.

Geometria e contenuti

Il progetto per la nuova pista e pedane per l'atletica prevede la realizzazione di un anello di 400 metri con curve da 6 corsie e rettilineo / dirittura (pista scatti) di 100/110 metri a 8 corsie; nell'anello nord fossa siepi, pedane per salto in lungo e triplo, pedane per il salto con l'asta; nell'anello sud pedana per il salto in alto e pedana getto pesi e il lancio del disco/martello (con contemporaneità di utilizzo) e lancio del giavellotto. La linea d'arrivo di tutte le discipline di corsa corrisponderà con la parte dell'edificio dove sarà inserita la torretta per la misurazione dei tempi (cronometraggio).

Considerando come la capienza massima della tribuna che si affaccia verso la pista sarà di circa 280 posti, si è condiviso con la SAL, la realizzazione di ulteriori gradoni (non coperti) per spettatori posizionati a ridosso della curva sul lato nord e a sud come prolungo delle tribune coperte, quale continuazione dell'edificio, in prossimità del lancio del giavellotto e nella zona di riscaldamento. Il tutto per favorire la vicinanza di addetti ai lavori (ad es. allenatori ecc.) e di pubblico agli atleti, garantendo nel contempo a Lugano la possibilità di ospitare competizioni di carattere regionale o nazionale in ambito giovanile.

La nuova pista e pedane per l'atletica saranno realizzate con una pavimentazione drenante in granulato di gomma (in EPDM, colore a scelta della SAL), il tutto nel rispetto dei nuovi dispositivi dell'ordinanza federale sulla riduzione dei rischi inerenti i prodotti chimici entrata in vigore il 20 giugno 2017. La tipologia di pista potrà venir definita con la società d'atletica a seconda se si vorranno privilegiare le discipline più veloci (pista leggermente più dura), sia quelle più lente (pista leggermente più morbida).

Le superfici di contorno libere tra il rettilineo principale e l'edificio, come pure le superfici attorno alla pedana del getto del peso/disco/martello verranno coperte con un apposito manto in tappeto erboso sintetico permeabile. Questo permetterà di semplificare la pulizia e la manutenzione dell'intero impianto, mentre le restanti superfici saranno inverdite a prato naturale.

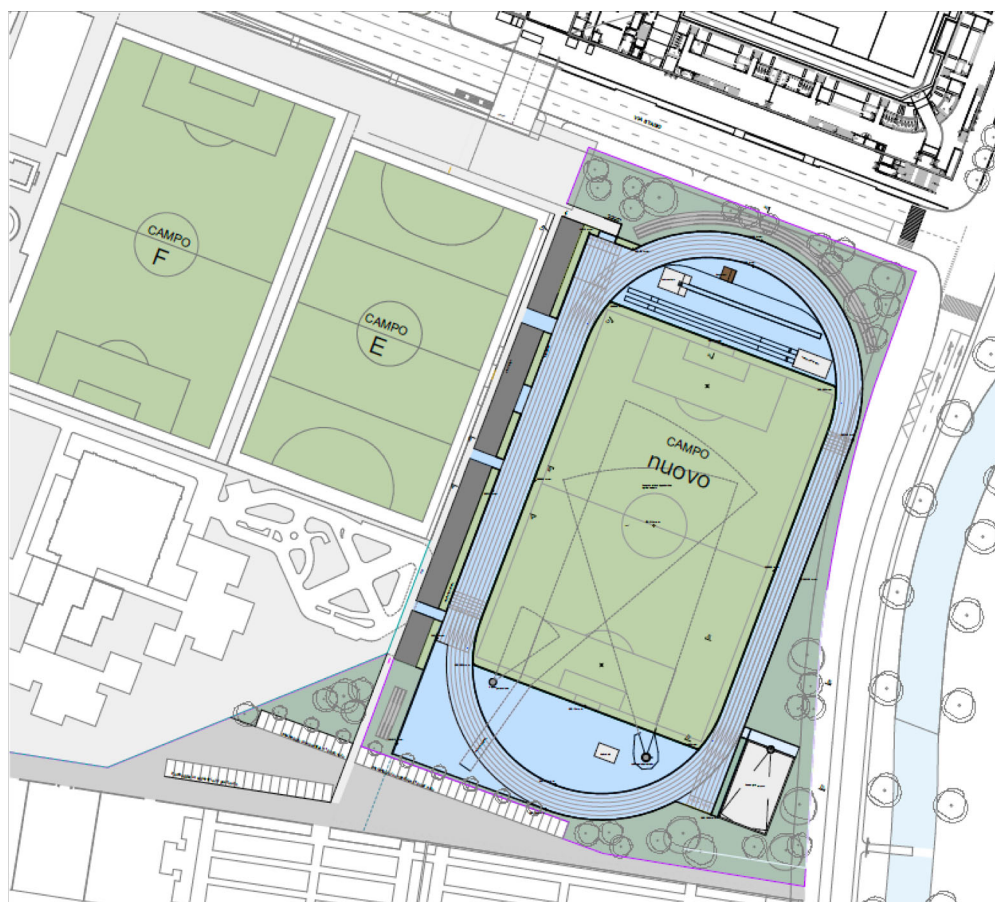


Figura 2: planimetria di progetto.

Il nuovo campo da calcio, con dimensioni 105x68 metri, diventerà il campo per gli allenamenti per la prima squadra del FCL e per ospitare in futuro ritiri di squadre nazionali in preparazione dei grandi eventi come europei o mondiali di calcio.

Il campo dovrà quindi garantire condizioni ottimali per l'utilizzo quotidiano come campo da calcio dall'allenamento e permetterne l'utilizzo per le discipline di lancio durante le manifestazioni ufficiali. Per il buon funzionamento del campo è necessario il raggiungimento di un equilibrato regime idrico, per il quale, date le condizioni attuali del manto erboso e del suo sottofondo, è stato necessario prevedere la sostituzione completa del materiale presente; inoltre è prevista la posa di un sistema di drenaggi che potrà raccogliere le acque in esubero e garantire condizioni ideali per l'utilizzo del campo e per la sua cura.

L'illuminazione del campo di calcio e della pista d'atletica avverrà tramite la posa di sei pali alla cui sommità saranno posati i fari che garantiranno le condizioni d'illuminazione necessarie sia per il rispetto delle normative IAAF per la pista d'atletica sia delle normative ASF per il campo di calcio.

3.2 Edificio tribuna

Per supportare le diverse attività legate alle discipline dell'atletica e hockey su prato come pure per le attività quotidiane di manutenzione del comparto, si rende necessaria anche la realizzazione di un edificio ausiliario, denominato Edificio tribuna. Questo edificio è posizionato lungo la direttrice nord-sud sviluppandosi parallelamente al rettilineo dell'atletica. Esso ha la particolarità di essere un parallelepipedo lungo (oltre 130 metri) e stretto (meno di 7 metri), diretta conseguenza dei vincoli planimetrici dati dalle linee di arretramento, definiti da un lato dalla presenza della strada cantonale (via Ciani) a est e dai campi E + F a ovest.

A livello funzionale il suo posizionamento consente un utilizzo combinato per le diverse utenze. Per questo motivo sia a livello degli spalti, previsti su due lati lunghi, sia a livello dei locali situati al piano terra, esso consente di contenere tutti i locali necessari per le due attività sportive e per le attività di manutenzione, oltre che per tutte le tipologie di spettatori.

L'accesso ai differenti locali destinati alle funzioni di supporto avviene al pian terreno e si ottiene mediante i percorsi pavimentati previsti sul perimetro dell'edificio. Tre diverse aperture a piano terra consentono il passaggio dai campi E + F alla pista e viceversa.

Il tetto terrazza, accessibile sia tramite una generosa scala esterna a nord, sia grazie a un ascensore e una scala interna a sud, permetterà inoltre, in caso di eventi sportivi di una certa importanza, di accogliere un maggior numero di spettatori che potranno assistere contemporaneamente alle gare anche di diverse discipline da una posizione rialzata. Un punto privilegiato per assistere a future competizioni e che potrà consentire anche l'organizzazione di eventi sportivi di maggior richiamo.

In testa all'edificio sul lato sud, grazie all'estensione inclinata delle due pareti laterali sarà data la possibilità di ricavare una parete di arrampicata esterna.

La destinazione dell'edificio e l'utilizzo degli spazi devono garantire un'accresciuta robustezza e durabilità nel tempo. L'edificio è stato perciò progettato partendo da queste basi e il progetto propone una costruzione completamente realizzata in calcestruzzo armato facciavista. All'interno, spogliatoi dedicati alle società e servizi igienici vedranno pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle mentre negli uffici/sedi sociali le pareti saranno finite a gesso. I restanti locali verranno trattati con pavimenti in cemento e pareti in calcestruzzo armato a vista.

Secondo quanto stabilito dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati almeno secondo lo standard base Minergie®.

In considerazione degli obiettivi della Città rivolti a mantenere ed implementare il marchio "Città dell'energia®", ottenuto da Lugano alla fine del 2019 e confermato a fine 2023, di regola per nuove costruzioni si prevede di soddisfare lo standard energetico accresciuto Minergie®-A. Tuttavia, in questo specifico caso, considerando la categoria dell'immobile e l'uso specifico degli spazi, si è ritenuto che la certificazione Minergie®-base fosse sufficiente e non comportasse alcun svantaggio per il marchio "Città dell'energia®".

Lo standard Minergie® richiede quale condizione l'installazione di un impianto di ventilazione controllata per tutti i locali riscaldati; l'impianto ha quale scopo il ricambio di aria all'interno dei locali in funzione della qualità dell'aria stessa limitando al massimo l'investimento energetico. Questo sistema permette di rinnovare l'aria regolarmente, smaltire l'umidità, gli odori usuali, le emissioni dei materiali di costruzione in modo continuato, il ricambio dell'aria, proteggendo così le persone dai rumori esterni, trattenendo le polveri e i pollini, garantendo un ricambio d'aria con qualsiasi tempo.

Le scelte edilizie sono state concepite per minimizzare le dispersioni caloriche, obiettivo raggiunto attraverso l'impostazione di un involucro compatto e il raggruppamento dei locali riscaldati, l'utilizzo di materiali ad alta capacità termoisolante e di elevato spessore, l'isolamento termico degli elementi traslucidi, ecc.

La produzione di calore per gli ambienti e per la produzione di acqua calda per uso sanitario (ACS) sarà data da due pompe di calore aria-acqua poste all'interno dei locali tecnici. A supporto della produzione di acqua calda per uso sanitario affidata alle termopompe, viene prevista l'installazione di pannelli solari termici collocati in copertura.

Riassumendo il progetto definitivo dell'edificio tribuna prevede:

. 2x Spogliatoi per SAL e hockey	95 m2
. 2x Uffici / sedi sociali della SAL e hockey	62 m2
. 2x Magazzini per SAL e hockey	70 m2
. Garage/locale officina veicoli per manutenzione campi	103 m2
. Magazzino stoccaggio concimi	55 m2
. Buvette con deposito	54 m2
. Servizi igienici per il pubblico	47 m2
. Locali tecnici	80 m2
. Locale per cronometraggio e speaker (per atletica)	18 m2
Totale superfici netta dei locali	584 m2

- . Gradinate per spettatori per atletica (275) e hockey su prato (108) per circa 400 posti coperti;
- . Tetto/terrazza, in parte coperta, con una superficie complessiva di circa 700 m²;
- . Parete a disposizione per futura posa di dispositivi di arrampicata esterna fino ad un'altezza di 6.5 metri.

Quantità di base secondo SIA 416:

Sigla	Definizione	Quantità
SF	Superficie aree coinvolte	40'500 m ²
SLE	Superficie libera esterna	39'600 m ²
SE	Superficie edificata (nuova)	900 m ²
SP	Superficie di piano	750 m ²
SPE	Superficie di piano esterna	1'030 m ²
VE	Volume dell'edificio	3'250 m ³

3.3 Sistemazioni esterne e posteggi

La superficie esterna su cui sorgeranno la nuova pista con campo da calcio occuperà circa 18'500 m² mentre i campi F + E occupano ulteriori circa 15'700 m².

Le superfici residue per le sistemazioni esterne (al di fuori di quanto occupato per le attività sportive) ammontano a circa 5'700 m², su cui si prevede la formazione di percorsi pedonali e veicolari, aree di posteggio (56 stalli auto a sud mentre stalli per biciclette nella zona nord di via Ciani) e aree trattate a prato verde; i percorsi e le aree di sosta saranno trattate in cemento e/o asfalto.

Queste superfici saranno meglio precisate nelle prossime fasi di progettazione esecutiva.

3.4 Altri interventi

Come già previsto nel contesto del MMN. 10472 si rende necessario provvedere anche alla manutenzione straordinaria del manto sintetico del campo F per il quale sono stati quantificati CHF 850'000.- (IVA esclusa).

Per le opere di urbanizzazione del comparto sud, da effettuare lungo il confine con la via Stadio, si rende necessario svolgere degli adeguamenti alle infrastrutture che prevedono nuovi allacciamenti per acque luride, meteoriche, acqua potabile e sottostrutture elettriche, di telefonia e rete. Si dovrà prevedere inoltre uno spostamento di un tracciato elettrico già esistente nelle attuali zone di posteggi (futura via Stadio). A questi vanno aggiunte le tasse d'allacciamento AIL SA e lo spostamento della linea elettrica per l'illuminazione dei campi F + E.

L'importo complessivo è stato preventivato in CHF 758'000.- (IVA esclusa).

4. PREVENTIVO DETTAGLIATO

L'investimento complessivo necessario per la creazione del nuovo comparto di Cornaredo Sud, quantificato sul progetto definitivo, ammonta, IVA 8.1% inclusa e comprensivo dei costi di progettazione, ammonta a CHF 13.3 milioni (+/- 10%); esso è così composto:

. Pista e campo	CHF	4'542'367.-
. Edificio tribuna	CHF	3'795'993.-
. Sistemazione esterne e posteggi	CHF	2'062'857.-
. Rinnovo manto campo sintetico F	CHF	850'000.-
. Modifiche e adeguamenti infrastrutture esistenti	CHF	758'000. -
Imprevisti ca. 2.3%	CHF	280'000. -
IVA 8.1%	CHF	995'426.65
Arrotondamento	CHF	15'355.35
Totale arrotondato	CHF	13'300'000. -

A questo importo vanno dedotti gli oneri di progettazione già votati dal Consiglio Comunale pari a CHF 1 milione; pertanto la richiesta di credito per la fase di costruzione ammonta a

CHF 12'300'000.- (IVA inclusa)

Nel dettaglio i costi delle diverse parti d'opera possiamo riassumerli come segue:

Pista e campo

CCC 1	Lavori preparatori	CHF	390'988.-
CCC 3	Attrezzature di esercizio	CHF	37'500.-
CCC 4	Lavori esterni	CHF	3'797'287.-
CCC 5	Costi secondari	CHF	46'478.-
	Onorari	CHF	262'612.-
	Totale IVA esclusa	CHF	4'542'367.-

Edificio tribuna

CCC 2	Edificio	CHF	2'954'369.-
CCC 3	Attrezzature di esercizio	CHF	59'500.-
CCC 5	Costi secondari	CHF	58'204.-
CCC 9	Arredo	CHF	53'620.-
	Onorari	CHF	670'300.-
	Totale IVA esclusa	CHF	3'795'993.-

Sistemazioni esterne, posteggi

CCC 1	Lavori preparatori	CHF	57'000.-
CCC 4	Lavori esterni	CHF	1'643'030.-
CCC 5	Costi secondari	CHF	67'827.-
	Onorari	CHF	295'000.-
	Totale IVA esclusa	CHF	2'051'922.-

Alle Commissioni incaricate dell'esame del presente messaggio, saranno messi a disposizione in formato cartaceo, i preventivi definitivi delle parti d'opera a progetto e i piani principali del progetto definitivo.

5. TEMPISTICHE DEI LAVORI

Le tempistiche dei lavori sono direttamente correlate all'avanzamento dei lavori di costruzione del Centro sportivo al Maglio e dell'Arena Sportiva del PSE.

Per la fase di cantiere della sola pista e del campo di calcio si stimano circa 9 mesi di lavoro, che dovranno essere anticipati dall'emissione dei concorsi d'appalto delle diverse opere e accompagnati dalla costruzione del nuovo edificio tribuna.

Nel complesso le attività di cantiere di Cornaredo Sud sono stimate in circa 2 anni di lavoro.

L'inizio dei lavori, per consentire una adeguata pianificazione delle attività dei settori giovanili tra Maglio e Cornaredo Sud, non potrà comunque avvenire prima della fine del girone di andata della stagione 2024-2025, indicativamente gennaio-febbraio 2025.

6. COSTI IN FASE D'ESERCIZIO

Alla messa in esercizio della nuova costruzione (Edificio Tribuna) si renderà necessario far fronte ai costi di gestione che comprendono le spese di riscaldamento, il consumo di energia elettrica, di acqua potabile, tasse canalizzazioni, tasse rifiuti, abbonamenti di manutenzione, costi di pulizia ecc.

I costi complessivi, incluso quelli di manutenzione ordinaria, avranno un presumibile impatto finanziario annuo di circa CHF 65'000.-; i costi di manutenzione straordinaria rientreranno invece nel novero degli investimenti.

Per quanto riguarda i costi di gestione della pista, dei campi, costi del personale ecc. la situazione rimane invariata.

7. CONTRIBUTI / SUSSIDI

Nell'ambito dei sussidi per costruzioni sportive disciplinate dal Regolamento del Fondo Swisslos, l'Ufficio fondi ha confermato che sarà possibile entrare nel merito con un contributo ordinario. L'importo del sussidio sarà stabilito in funzione di scale regressive e indicativamente potrebbe attestarsi in un ordine di grandezza attorno a CHF 700'000.-.

A momento debito saranno intrapresi i necessari passi per la presentazione della specifica richiesta e in funzione di quanto previsto dall'ufficio cantonale.

8. CONCLUSIONI

Il Polo Sportivo e degli Eventi di Lugano potrà definirsi realizzato integralmente, per quanto attiene ai suoi contenuti sportivi, solo con la sistemazione del comparto di Cornaredo Sud.

Lugano potrà di nuovo contare su una pista di atletica a beneficio degli atleti della SAL, dei cittadini che ne vorranno fare uso per le proprie attività fisica all'aria aperta ed in generale per tutte le società sportive del comparto. Un comparto che così sistemato potrà garantirsi una continuità funzionale indipendente da quanto accade nell'Arena Sportiva e nel Palazzetto dello Sport.

La costruzione della tribuna con doppio affaccio permette inoltre anche alla locale società di hockey su prato, di pianificare eventi di carattere nazionale.

Lo scrivente Municipio, nel ricordare che il progetto oggi presentato rispecchia i contenuti auspicati nel lungo processo consultativo svolto con le società sportive operanti a Cornaredo, ne ribadisce l'importanza di una realizzazione in tempi brevi per garantire che tutti i tasselli necessari alla continuità operativa siano dati.

Si tratta di un progetto che una volta realizzato permetterà inoltre alle società di pianificare al meglio e con strutture rinnovate i loro prossimi 100 anni di vita.

Si invita pertanto questo onorevole consesso a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 12'300'000. - (IVA inclusa) per la costruzione del nuovo comparto sportivo di Cornaredo Sud come da contenuti a messaggio.
2. Il credito (indice dei costi ottobre 2023) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice Svizzero dei prezzi delle costruzioni - regione Ticino.
3. Le spese saranno caricate a bilancio comunale, beni amministrativi e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.

4. Eventuali entrate saranno registrate su conti separati legati alle opere.
5. Il credito decade se non utilizzato entro 4 anni dalla sua concessione da parte del Consiglio comunale.
6. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 08/02/2024

Dati generali dell'investimento			
Messaggio Municipale n.	11730	Credito concesso	12'300'000.00
Descrizione dell'opera	Comparto sportivo Cornaredo Sud mappali 703, 2083 e 687 RFD Lugano		

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	143300 Impianti sportivi	Classico	12'300'000.00	12'300'000.00	35		351'428.57
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
Totali			12'300'000.00	12'300'000.00			351'428.57

Calcolo dell'onere per interessi				
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile		
		Tasso	Valore totale	Media per anno
Realizzazione	12'300'000.00	1.25%	2'961'704.62	84'620.13
Totali	12'300'000.00		2'961'704.62	84'620.13

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