



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11192

concernente la richiesta di un credito di costruzione di CHF 23'165'000.- per il nuovo Parco Viarno sui mappali no. 535, 1381 e 1382 RFD Lugano-Pregassona e di un credito di CHF 2'700'000.- per l'acquisizione del mappale no. 1382 RFD Lugano-Pregassona di proprietà privata

Lugano, 2 giugno 2022

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con l'approvazione del messaggio municipale no. 10477 il Consiglio Comunale aveva autorizzato il Municipio di Lugano a procedere con la progettazione definitiva dell'opera, inerente alla nuova realizzazione del Parco Viarno a Pregassona sui fondi 1381 e 535 RFD (di proprietà della Città) e 1382 RFD di proprietà privata.

Con il presente messaggio sottoponiamo la conseguente richiesta di credito per la costruzione del nuovo Parco, per il restauro della Villa storica con la realizzazione dell'edificio di supporto (Orangerie), e per il nuovo edificio di cinta lungo via Guioni.

Inoltre si richiede anche il credito per l'acquisizione del mappale no. 1382 RFD Lugano-Pregassona, come accennato sopra, di proprietà privata.

PREMESSA

Con risoluzione del 7 luglio 2020 il Consiglio Comunale aveva concesso un credito di CHF 2'585'000.-, IVA inclusa, relativo al messaggio municipale no. 10477 inerente alla progettazione del nuovo Parco Viarno, così suddiviso:

1. CHF 2'300'000.- per la progettazione definitiva e per gli appalti (Fasi SIA 31,32,33 e 41);
2. CHF 210'000.- per la progettazione definitiva e per gli appalti necessari alla sistemazione a nuovo di via Guioni (Fasi SIA 31,32,33 e 41);
3. CHF 75'000. - per il reportage fotografico del nuovo Parco.

Ricordiamo che la richiesta di credito era scaturita a seguito del risultato di un concorso di progetto, che aveva avuto come vincitore il progetto con il motto "Un giardino per la Città" dello studio Westpol Landschafts Architektur e Demattè Fontana architetti.

Il presente messaggio interessa solamente il punto 1 del credito di progettazione votato, fase SIA 32: progetto definitivo e preventivo dettagliato +/- 10%.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Coordinati dallo studio d'architetti del paesaggio Westpol Landschafts Architektur di Basilea per la parte "Parco", rispettivamente dallo studio d'architettura Demattè Fontana di Zurigo per la parte "Edifici", come da prassi sono stati incaricati tutti i professionisti necessari allo sviluppo progettuale della soluzione premiata nel concorso di progetto, e considerata per la richiesta del credito di progettazione.

Il progetto definitivo e il preventivo dettagliato che andremo ad illustrare successivamente inerenti alla fase SIA 32, è il risultato finale approfondito e affinato dai due gruppi interdisciplinari.



Sostanzialmente il progetto nel suo complesso è definito da due elementi essenziali:

- il muro di cinta: racchiude la superficie del Parco e ne definisce la forma ed il rapporto con la Città, evidenziando in particolare le entrate e valorizzando il portale storico sulla via Cantonale (strada di Pregassona). In continuità con il muro di cinta, affacciato su via Guioni, si trova il volume dell'edificio seminterrato della sala multiuso grande e delle altre quattro salette polivalenti modulabili, mentre nell'interrato si trova l'autorimessa pubblica. L'edificio, posto al limite sud del Parco, definisce una terrazza per il Parco e una piazza che conclude via Guioni, contribuendo a rafforzare il rapporto urbano tra Parco e quartiere, integrando gli elementi viari previsti nel PR, come la rotatoria e la pista ciclabile;
- il nucleo del Parco: costituito dalla Villa storica, dai giardini tematici e dall'Orangerie che ospita uno snack Bar, i bagni di servizio per le utenze dell'esercizio pubblico e del Parco.

Parte Parco

Il progetto definitivo ha permesso di approfondire i 5 temi progettuali proposti già in sede di concorso e ripresi con il progetto di massima. In particolare sono stati definiti nei dettagli i seguenti aspetti: muro di cinta, aree libere e di prato, giardini tematici, area forestale e frutteto.

Il muro di cinta si sviluppa lungo tutto il perimetro del Parco, definendo lo spazio e disegnando la sottile linea di confine tra il Parco e l'abitato, assumendo di volta in volta anche funzioni e forme diverse, dando vita a nicchie, sedute e pergola. Sarà costruito in calcestruzzo compresso (Stampfbeton) e porrà in risalto l'antico portale storico, permettendo al contempo in caso di necessità di chiudere il Parco.

La definizione delle aree libere e dei prati estensivi, attraverso una sapiente modellazione del terreno e della piantagione, garantirà l'apertura e la prospettiva sul paesaggio circostante, riducendo ai minimi termini le cure necessarie. Determineranno inoltre in modo sottile l'area in cui troveranno spazio le nuove funzioni, per esempio le aree gioco, gli spazi di relax e le zone d'ombra.

La formazione dei giardini tematici e delle terrazze centrali assume carattere rappresentativo, utilizzando specie rare tipiche del territorio porteranno un tocco di colore e invoglieranno alla scoperta e conoscenza delle diverse specie botaniche.

Equilibrati e diluiti su un lungo lasso di tempo gli interventi selvicolturali di cura del bosco permetteranno di ampliare la composizione botanica così da stabilizzarla e ottenere nei prossimi decenni un'area forestale adeguata e consona alla situazione, in particolare rispetto alle esigenze in termini di continuità delle funzioni del bosco a fronte dei cambiamenti climatici che stanno intervenendo. Si potrà inoltre organizzare la nuova area giochi in un contesto più fresco e ombreggiato.

L'area forestale diventerà così più fruibile e potrà accogliere la nuova area giochi con diversi attrezzi ludici per il gioco dei bambini, una piattaforma in legno e diverse amache che permetteranno alla popolazione di rilassarsi e godersi a pieno l'atmosfera unica e armoniosa del bosco.

La creazione del frutteto nella parte sud-est permetterà di arricchire e riscoprire la bellezza e le varietà di specie che in passato coloravano il nostro paesaggio terrazzato. Ambiente prezioso, abbinato con il prato estensivo, il frutteto sarà una vera oasi per la biodiversità.

I percorsi che si snodano all'interno del Parco sono organizzati secondo una precisa gerarchia, scopi e funzioni. Si possono così definire dei percorsi principali in asfalto drenante carrozzabile, illuminati secondo i concetti e le direttive vigenti in materia di sicurezza e rispetto delle emissioni luminose. Questi percorsi garantiranno la percorribilità del parco in qualsiasi stagione e condizione meteo. Mentre il percorso di "cinta" assumerà in certi tratti più un carattere di "sentiero" e sarà illuminato solo parzialmente per ridurre e contenere ai minimi termini l'inquinamento luminoso. In questi percorsi secondari è prevista una pavimentazione più morbida, con finitura in calcestruzzo.

Il progetto del Parco prevede una gestione delle acque meteoriche con dispersioni delle acque in loco, sia per infiltrazione superficiale che profonda, con la concezione di rain garden lungo i percorsi principali, la formazione di superfici in ghiaia e di due grandi trincee drenanti per la infiltrazione di maggiori volumi d'acqua.

L'elemento "acqua" lo ritroveremo in diversi ambiti ed in svariate tipologie nel progetto del Parco. Da semplici punti acqua per rinfrescarsi nelle giornate estive, ad elementi più complessi e con fini più paesaggistici. In particolare sono previste due fontane classiche in pietra e due specchi d'acqua in prossimità della Villa storica che inviteranno i passanti alla scoperta dei giardini tematici. Una grande fontana in granito sarà posizionata in zona Belvedere ed infine una importante fontana in calcestruzzo arrederà assieme all'alberatura la grande piazza di fronte l'edificio di cinta lungo via Guioni. Quest'ultima piazza, a differenza degli altri spazi all'interno del parco ha un carattere urbano e fungerà da spazio di transizione tra il parco e la Città.

Parte Edifici

1. Villa + Orangerie

Villa e Orangerie rappresentano il nucleo del Parco e contengono funzioni di aggregazione e servizi al Parco e al quartiere.

La Villa storica è un edificio esistente di cui viene risanata la struttura originaria e demolita l'ala sud, di scarso valore architettonico e storico. Ospiterà spazi per piccole esposizioni, sale lettura, sale da gioco per bambini, sale adibite a biblioteca di quartiere, spazi relax e conversazione fino ad un massimo di capienza di 50 persone.

L'Orangerie è un nuovo edificio a servizio non solo della Villa ma anche del Parco. Accoglie un esercizio pubblico di ristoro con cucina e bar con sala interna per 50 persone e terrazza esterna per 50 posti. Nell'edificio al piano cantinato si trovano i necessari locali tecnici per entrambi gli edifici, spazi per il personale di servizio e bagni pubblici. Al piano terreno trova posto anche un servizio igienico indipendente per tutti i fruitori del Parco.

Gli edifici, sebbene siano due entità architettoniche distinte, possono ospitare in sinergia eventi come presentazioni, vernissage, aperitivi, matrimoni ed usufruire degli spazi esterni del Parco. Ma possono essere anche utilizzati separatamente dal momento che anche la Villa sarà dotata di servizi igienici propri.

Per la parte originaria della Villa è previsto un restauro di tipo conservativo, così come stabilito anche dal piano regolatore.

È previsto il posizionamento di vano scala e ascensore centrale con cabina per disabili per garantire l'accessibilità di tutti gli spazi, la demolizione della scala attuale, il rinforzo delle solette esistenti, la sostituzione del tetto mantenendo forma e geometria dell'esistente, la sostituzione dei serramenti compresi sistemi di oscuramento, la posa di nuovi pavimenti e contro-soffitti ed il rifacimento di intonaco sia interno che esterno.

Viene previsto un nuovo impianto elettrico, nuovi apparecchi di illuminazione e un nuovo impianto di riscaldamento a serpentine a pavimento.

L'approvvigionamento energetico, come per l'Orangerie, verrà garantito dalla geotermia mentre la produzione di calore da una termopompa acqua/acqua.

Per il raffreddamento, sfruttando la presenza della termopompa e le serpentine a pavimento nei mesi estivi verrà impiegata come macchina del freddo. È pure prevista la predisposizione di ventilconvettori a pavimento, che potranno eventualmente essere sfruttati in futuro in caso di assoluto bisogno.

L'Orangerie è una struttura modulare leggera di acciaio e legno con facciata a vetro triplo e tende esterne oscuranti automatiche che appoggia su un basamento interrato in calcestruzzo armato. Come detto sopra si prevede di installare un impianto geotermico, fotovoltaico, di riscaldamento e raffreddamento con serpentine a pavimento e ventilconvettori.

Attenzione particolare è rivolta ai materiali di costruzione per la minimizzazione dell'energia grigia. Sono previsti apparecchi elettrici e di illuminazione di ultima generazione a basso consumo. L'edificio raggiungerà lo standard energetico Minergie A - Eco.

Vista la natura dell'intervento è accettata dall'Ufficio cantonale preposto la deroga della Villa esistente all'adeguamento energetico per il raggiungimento dello standard Minergie, così come imposto dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn). Tuttavia per migliorare termicamente l'involucro è necessario intervenire con la posa di uno strato minimo di isolante interno rasato ad intonaco e con la sostituzione dei serramenti e del tetto. Questo permette di diminuire sensibilmente i consumi derivanti da un utilizzo anche sporadico della Villa.

La progettazione dei due edifici per quanto riguarda la tecnica è stata pensata e proposta in modo unificato, visto che la Villa non dispone di vani cantinati. Di conseguenza sia il locale elettrico principale sia il locale tecnico RVCS sono stati sistemati nel cantinato dell'Orangerie.

2. Edificio di cinta

Al margine sud di Parco Viarno, l'edificio di cinta rappresenta la proiezione del Parco verso la Città. Insieme al muro di cinta, diventa la soglia tra lo spazio urbano e lo spazio verde del Parco.

Al piano interrato, oltre al magazzino per la manutenzione del Parco, si trova un'autorimessa per 50 posti di cui 28 di pertinenza ai contenuti degli edifici del Parco e 21 a sostituzione dei parcheggi pubblici attuali (a servizio del quartiere) lungo via Guioni; uno è riservato ai mezzi della manutenzione del Parco.

A piano terra, in diretto contatto con lo spazio urbano di via Guioni, si trovano quattro sale modulari ad uso polivalente per un massimo di 140 persone e una sala multiuso che può ospitare fino a 200 posti a sedere. Un atrio di smistamento centrale, collegato ad un locale office per la preparazione di catering o un numero limitato di pasti. La suddivisione degli spazi di servizio e di circolazione, permette di utilizzare l'aula magna e le salette sia in contemporanea che separatamente.

L'Edificio di cinta è una struttura in cemento armato faccia a vista e vetro con tende esterne oscuranti automatiche. Particolare attenzione viene riservata al confort acustico delle sale con posa di tende, rivestimenti e partizioni fonoassorbenti.

Particolarmente ingombranti risultano gli spazi tecnici necessari per la ventilazione controllata delle sale, per la presenza di macchinari di grandi dimensioni.

Viene previsto impianto geotermico, fotovoltaico e di ventilazione e riscaldamento controllato con ventilconvettori a pavimento. Sono previsti apparecchi elettrici e di illuminazione di ultima generazione a basso consumo.

L'Edificio di cinta verrà certificato secondo lo standard Minergie.

PREVENTIVO DETTAGLIATO

L'investimento complessivo necessario in questa fase esecutiva per la creazione del nuovo Parco nel comparto di Viarno a Pregassona quantificato sul progetto definitivo, ammonta, IVA 7.7 % inclusa e compreso gli Edifici, a CHF 23'165'000.- (+/- 10%), così composto:

Parco	CHF	6'547'220.-
Edifici	CHF	16'616'141.-
Totale + arrotondamento	CHF	23'165'000. -

Nel dettaglio i costi possiamo riassumerli come segue:

Parte Parco

1. Parco Fase 1

CCC 1	Lavori preparatori	CHF	556'439.00
CCC 4	Lavori esterni	CHF	2'201'878.00
CCC 5	Costi secondari	CHF	6000.00
CCC 6	Onorari (fase SIA 51,52,53)	CHF	289'730.00
CCC 7	Diversi - Imprevisti	CHF	55'166.00
	Totale IVA esclusa	CHF	3'109'213.00
	IVA 7.7%	CHF	239'409.00
	Totale costi d'esecuzione	CHF	3'348'622.00

2. Parco Fase 2

CCC 1	Lavori preparatori	CHF	326'659.00
CCC 4	Lavori esterni	CHF	2'370'983.00
CCC 5	Costi secondari	CHF	0.00
CCC 6	Onorari (fase SIA 51,52,53)	CHF	218'320.00
CCC 7	Diversi - Imprevisti	CHF	53'953.00
	Totale IVA esclusa	CHF	2'969'915.00
	IVA 7.7%	CHF	228'683.00
	Totale costi d'esecuzione	CHF	3'198'598.00
	TOTALE fase 1 + fase 2 (IVA incl.)	CHF	6'547'220.00

Parte Edifici

1. Villa + Orangerie - Fase 1

CCC 1	Lavori preparatori	CHF	227'895.00
CCC 2	Edificio	CHF	3'109'250.00
CCC 3	Attrezzature di esercizio	CHF	0.00
CCC 4	Lavori esterni	CHF	462'570.00
CCC 5	Costi secondari	CHF	57'236.00
CCC 6	Onorari (fase SIA 51,52, 53)	CHF	660'320.00
CCC 7	Diversi	CHF	124'779.00
CCC 9	Arredo	CHF	136'715.00
	Totale IVA esclusa	CHF	4'778'765.00
	IVA 7.7%	CHF	367'970.00
	Totale costi d'esecuzione	CHF	5'146'735.00

2. Edificio di cinta - Fase 2

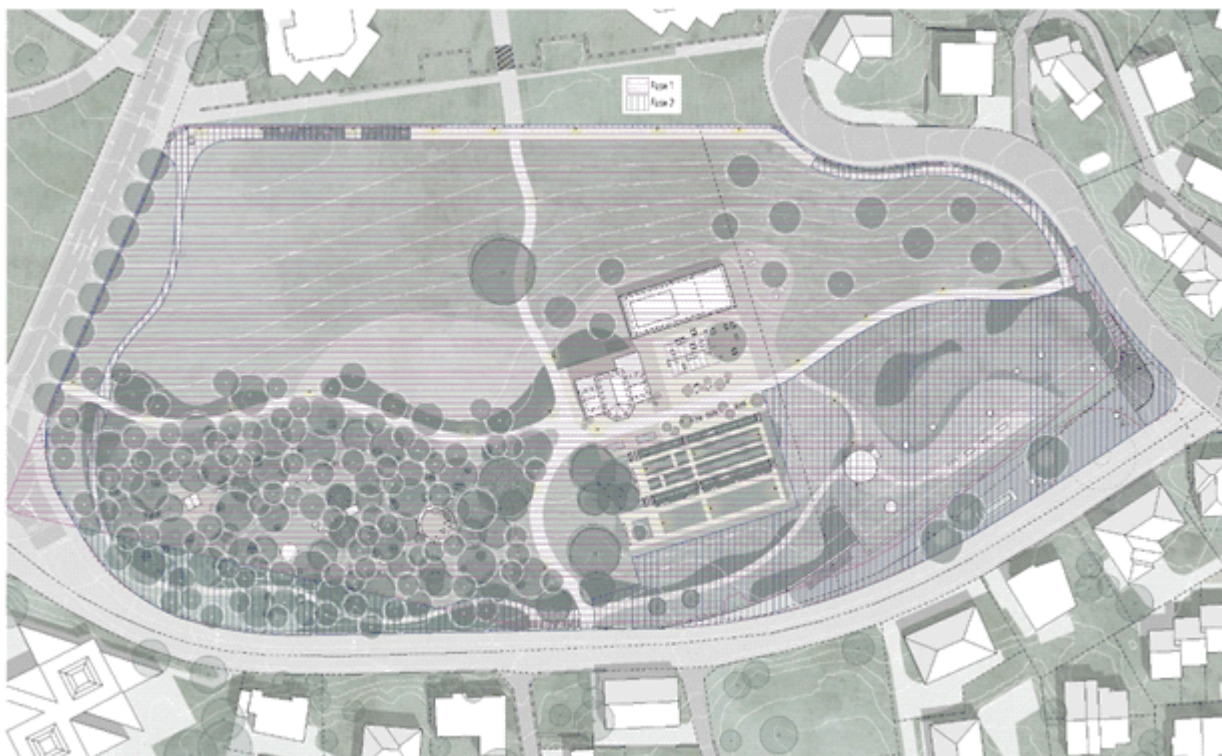
CCC 1	Lavori preparatori	CHF	10'250.00
CCC 2	Edificio	CHF	8'347'868.00
CCC 3	Attrezzature di esercizio	CHF	349'900.00
CCC 4	Lavori esterni	CHF	347'000.00
CCC 5	Costi secondari	CHF	97'140.00
CCC 6	Onorari (fase SIA 51,52, 53)	CHF	1'144'721.00
CCC 7	Diversi	CHF	181'100.00
CCC 9	Arredo	CHF	171'422.00
	Totale IVA esclusa	CHF	10'649'401.00
	IVA 7.7%	CHF	820'005.00
	Totale costi d'esecuzione	CHF	11'469'406.00
	TOTALE fase 1 + fase 2 (IVA incl.)	CHF	16'616'141.00

Vengono allegati al messaggio, in formato cartaceo, i preventivi definitivi fase 1 e 2 sia del Parco sia degli Edifici.

ESECUZIONE DEI LAVORI A TAPPE

Il Municipio per questo progetto, visto l'investimento prospettato, ha considerato un'esecuzione a tappe in modo di diluire in più anni la spesa prevista.

Il progetto è stato così elaborato per una realizzazione da eseguire in due fasi ben distinte, come evidenziato nella planimetria.



In dettaglio possiamo riassumerle come segue:

- Prima fase (durata lavori 2024-2026): eseguiti interamente sui terreni di proprietà del Comune come chiesto dal Consiglio Comunale - vedi anche capitolo "Acquisizione mappale no. 1382": parte Parco con la realizzazione della parte centrale rinunciando inizialmente alla sistemazione definitiva del percorso che conduce al portale storico, accesso da strada di Pregassona e alla realizzazione del muro di cinta. Saranno invece fin da subito realizzate tutte le altre infrastrutture e i percorsi previsti all'interno del Parco, compresa la nuova area giochi, i giardini tematici e i giochi d'acqua. Le infrastrutture tecniche necessarie al funzionamento dei diversi impianti saranno già predisposte e allestite nella tappa 1. La chiusura del Parco in questa fase sarà garantita sia dalle recinzioni esistenti che da nuove provvisorie.
- Per gli edifici riattazione/restauro della Villa e realizzazione dell'Orangerie.
- L'investimento di ca. CHF 8'500'000.- verrà quindi distribuito in tre anni.
- Seconda fase (durata lavori 2027-2030): parte Parco, la realizzazione del muro di cinta potrà avvenire in concomitanza con la realizzazione dell'Edificio di cinta e della sistemazione definitiva della via Guioni. In questa fase si potrà inoltre completare il parco con la realizzazione del percorso definitivo verso il portale storico, della terrazza sul nuovo edificio e dell'antistante piazza. Edificazione dell'Edificio di cinta.
- Il restante investimento di CHF 14'665'000.- sarà pertanto distribuito nei 4 anni successivi.

La durata totale dei lavori, dal 2024 al 2030, è pertanto programmata in 7 anni, con una spesa media annuale di ca. CHF 3'310'000.-.

VIA GUIONI

È attualmente in corso l'allestimento del progetto definitivo che mira a riqualificare l'intera tratta di via Guioni inserendola in modo coordinato con il progetto del Parco Viarno. Entro la metà del 2022 si intende disporre di tale incarto in modo di procedere, nel corso dell'autunno 2022, all'elaborazione del relativo messaggio municipale per la richiesta del credito di costruzione.

Si ritiene che l'attuazione delle opere stradali di via Guioni sia da pianificare dopo le opere di sistemazione del parco (o almeno di quelle più importanti), questo per evitare possibili danneggiamenti al nuovo sedime stradale con i mezzi di cantiere necessari alle opere previste per il nuovo Parco Viarno.

ASPETTI PIANIFICATORI

La prima variante del piano regolatore della sezione di Pregassona con cui sono state create le basi pianificatorie per il Parco Viarno è stata approvata dal Consiglio di Stato il 21 febbraio 2018. In questo modo veniva creata anche la base legale per l'espropriazione dell'unico fondo ancora di proprietà privata (mappale no. 1382, di quasi 7'000 m²), essendo tutto il resto già di proprietà del Comune.

Tale variante è stata oggetto di un ricorso, accolto dal Tribunale cantonale amministrativo, che verteva sui contenuti edificatori ammessi all'interno del parco e su alcuni parametri edilizi. Inoltre a seguito della prima variante è stato organizzato il succitato concorso di architettura. La sentenza del Tram e l'esito del concorso di architettura hanno definito il quadro per l'elaborazione di una nuova variante, che verte sostanzialmente sulla precisazione dei parametri edilizi per la parte edificabile.

È stato quindi dato mandato a uno studio specialistico per l'allestimento degli atti da sottoporre al Dipartimento del territorio per esame preliminare. Questi ultimi sono già stati approvati dal Municipio e trasmessi al Dipartimento del territorio per esame preliminare. In data 18 febbraio 2021 il Dipartimento del territorio ha rilasciato il suo rapporto d'esame, nel merito positivo.

Il deposito degli atti e dell'esame preliminare dipartimentale è avvenuto dal 22 marzo al 5 maggio 2021. In quest'ambito sono pervenute 5 prese di posizione.

Su questa base i servizi comunali preposti stanno aggiornando gli atti definitivi e allestendo il messaggio municipale in vista della trasmissione al Consiglio Comunale, cui compete l'adozione, entro l'estate.

ACQUISIZIONE MAPPALE NO. 1382 RFD LUGANO-PREGASSONA

Come accennato nella parte iniziale del messaggio la proposta progettuale coinvolge i fondi no. 535 e 1381 RFD Lugano-Pregassona di proprietà del Comune di Lugano e il fondo no. 1382 RFD Lugano-Pregassona, di proprietà privata.

Con la concessione del credito di progettazione il Consiglio Comunale aveva dato incarico al Municipio di allestire il progetto e predisporre i relativi dettagli, affinché la progettazione potesse prevedere di iniziare i lavori sui terreni già di proprietà della Città, senza che essi venissero procrastinati da un eventuale contenzioso legato all'espropriazione dei terreni privati.

A piano finanziario è indicato un valore massimo di CHF 2.7 milioni. Questa cifra corrisponde alla valutazione immobiliare commissionata dal Comune al perito (2.67 mio).

Ritenuto che l'acquisto da parte della Città attraverso trattative private non è andato a buon fine, dopo l'approvazione del progetto, si dovrà avviare la procedura espropriativa. In questo caso la procedura avrà la durata di circa due anni e saranno necessari alcuni presupposti:

- il credito per la costruzione dell'opera e l'acquisizione dei fondi concesso dall'organo competente (in questo caso il Consiglio Comunale);
- il progetto chiaro e definito per l'istanza di avvio della procedura espropriativa al Tribunale d'Espropriazione, comprensivo dei seguenti atti: relazione tecnica, progetto, piano di espropriazione, tabella di espropriazione con offerta d'indennità.

CONCLUSIONI

Questo investimento consentirà la realizzazione di un nuovo parco urbano fruibile per la popolazione, contribuendo a estendere e incrementare le possibilità di svago e ricreazione della popolazione, garantendosi al contempo il prezioso contributo ambientale generato dall'area verde.

Il progetto presentato tiene in giusta considerazione quanto inizialmente prospettato rispetto all'indirizzo del futuro comparto Viarno e siamo convinti che sia stato allestito un progetto equilibrato, sostenibile economicamente nella sua realizzazione e attento rispetto alle risorse necessarie alla sua gestione nel medio e lungo periodo. Gli elementi esistenti, siano essi naturali che antropici che ne determinano le caratteristiche e la storia del luogo sono giustamente recuperati, valorizzati e promossi a nuovi scopi.

Per dar seguito a quanto finora maturato con la concessione dei diversi crediti che hanno permesso di sviluppare e proseguire la progettazione del comparto Viarno, per l'importanza che la realizzazione di questo importante tassello strategico per il Comune di Lugano riveste, per la bontà e la possibilità di una realizzazione a tappe dello stesso e l'impazienza con la quale la popolazione tutta attende questa nuova opera di quasi 30'000 m2, il Municipio invita codesto Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di costruzione di CHF 23'165'000.- (IVA inclusa) per la realizzazione del nuovo Parco Viarno sui mappali no. 535, 1381 e 1382 RFD di Lugano - Pregassona.
2. Il credito (indice dei costi ottobre 2021) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice Svizzero dei prezzi delle costruzioni.
3. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
4. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di 5 anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio comunale.
5. È concesso un credito di CHF 2'700'000 per l'acquisizione del mappale no. 1382 RFD Lugano - Pregassona.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 02/06/2022

Dati generali dell'investimento				
Messaggio Municipale n.	11192	Credito concesso	6'547'220.00	
Descrizione dell'opera	Parco Viarno: credito di costruzione (parte del parco)			

Calcolo dell'onere per ammortamenti								
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Ammortamenti 2020 e 2021		Durata utile dal 2022 (anni)	Ammortamento annuo dal 2022	
				Tasso	2021		Importo	Ultimo anno
credito di costruzione	140000 Parchi e giardini	Classico	6'547'220.00	4.00%	261'888.80	49	128'272.07	2070
Totali			6'547'220.00		261'888.80		128'272.07	

Calcolo dell'onere per interessi					Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile			Descrizione	Costi	Ricavi
		Tasso	Valore totale	Media per anno			
credito di costruzione	6'547'220.00	1.53%	2'868'149.89	57'363.00			
Totali	6'547'220.00		2'868'149.89	57'363.00	Totale per anno	0.00	0.00

4908451

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

Dati generali dell'investimento				
Messaggio Municipale n.	11192	Credito concesso	16'616'141.00	
Descrizione dell'opera	Parco Viarno: credito di costruzione (parte edificio)			

Calcolo dell'onere per ammortamenti								
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Ammortamenti 2020 e 2021		Durata utile dal 2022 (anni)	Ammortamento annuo dal 2022	
				Tasso	2021		Importo	Ultimo anno
Credito di costruzione	143200 Immobili ricreativo	Classico	16'616'141.00	5.50%	913'887.76	35	448'635.81	2056
Totali			16'616'141.00		913'887.76		448'635.81	

Calcolo dell'onere per interessi					Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile			Descrizione	Costi	Ricavi
		Tasso	Valore totale	Media per anno			
Credito di costruzione	16'616'141.00	1.53%	5'117'718.87	142'158.86			
Totali	16'616'141.00		5'117'718.87	142'158.86	Totale per anno	0.00	0.00

8897944

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