



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12253

concernente la richiesta di un credito suppletorio di fr. 7'415'000.-- (IVA inclusa) per il MMN. 10775 - Centro Sportivo al Maglio

Lugano, 20 marzo 2025

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con l'approvazione del MMN. 10775 concernente la richiesta di un credito di costruzione di fr. 37'210'000.-- (IVA inclusa) e convenzione con il Comune di Canobbio - Centro Sportivo al Maglio, licenziato il 23 dicembre 2020 ed approvato dal Legislativo il 29 marzo 2021, il Consiglio Comunale ha autorizzato il Municipio di Lugano a procedere con la realizzazione del Centro Sportivo al Maglio.

Nel corso della realizzazione del progetto si sono verificati alcuni imprevisti che hanno causato l'allungamento dei tempi di esecuzione, ma soprattutto un aumento dei costi di costruzione. Con il presente messaggio municipale sottoponiamo la richiesta di un credito suppletorio, dato che si è accertato un sorpasso superiore al 10% del credito votato aggiornato secondo l'indice delle costruzioni.

1. Premessa

1.1 Necessità

Con riferimento al precedente MMN. 10775, di seguito si ricordano gli aspetti principali alla base della necessità di progettare e realizzare un centro sportivo con campi da calcio nella zona del Maglio.

Lo sviluppo e la concretizzazione del cantiere del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) comporta di fatto l'immediata dismissione di due campi a est dell'attuale tribuna Monte Brè, utilizzati dalla prima squadra del FC Lugano per i propri allenamenti e dai settori giovanili del FC Lugano e FC Rapid per gli allenamenti settimanali e per le partite ufficiali del fine settimana. Una dismissione che obbligherà allo stesso tempo a trasferire gli allenamenti del FC Lugano sul campo D, in erba naturale, a sud dello stadio, rendendo di fatto inagibili ai settori giovanili tre campi.

Per questa ragione e con l'impellente necessità di trovare un unico comparto dove trasferire fin da subito gran parte delle attività delle circa cinquanta squadre presenti a Cornaredo, si è identificata l'area del Maglio di Canobbio, con i suoi 90'000 m², un'area verde, seconda per dimensioni solo al Parco Ciani.

Ricordiamo che l'attuale occupazione dei campi è pressoché totale nelle fasce orarie serali (dalle ore 17.30 alle ore 22.00), in quelle pomeridiane del mercoledì così come nei fine settimana a causa del fitto calendario di partite.

Considerando da un lato la prevista realizzazione a tappe del comparto di Cornaredo, prima il Polo Sportivo con stadio e palazzetto ed in seguito la sistemazione del comparto sud (pista d'atletica, con nuovo campo di calcio in sostituzione dei due attuali, prevista per il 2025-2026) e dall'altro la necessità di realizzare un centro sportivo con campi da calcio contigui, la zona del Maglio, visto il preesistente campo del Comune di Canobbio (già utilizzato al 50% dai settori giovanili delle società sportive di Lugano) è stata da subito indicata come l'area più adatta alla realizzazione di un centro sportivo ex novo.

Il grosso vantaggio è dato dalla vicinanza con Cornaredo, lo svincolo autostradale, in un comparto che aveva già vissuto una prima importante rivalutazione ambientale negli scorsi anni.

1.2 Cronistoria messaggi e risoluzioni municipali principali

Di seguito si riportano brevemente le decisioni principali del progetto:

- MMN. 9755 del 12 ottobre 2017, relativo al concorso di progetto.
- Risoluzione municipale del 13 giugno 2019, ratifica del rapporto del collegio degli esperti.
- Risoluzione municipale del 25 settembre 2019, inserimento al Maglio del contenuto “centro cantonale per il curling”.
- MMN. 10472 del 28 novembre 2019, relativo alle fasi 31-41 norma SIA 112.
- Risoluzione municipale del 10 settembre 2020, rinuncia del contenuto “centro cantonale per il curling” al Maglio.
- MMN. 10775 del 23 dicembre 2020, relativo alle fasi 51-53 norma SIA 112.

2. Progetto

Il Centro Sportivo al Maglio è inserito all'interno del Piano Regolatore del Piano della Stampa (PRIPS) il quale coinvolge i Comuni di Lugano e Canobbio per riqualificare un'area di circa 106 ettari, oggi caratterizzata da uno sviluppo disordinato e da problematiche ambientali e infrastrutturali.

La volontà di integrare la valorizzazione del paesaggio, unitamente alla necessità di realizzare le infrastrutture sportive, hanno portato a sviluppare un concetto di parco sportivo integrato dove componenti del paesaggio e naturalistiche si associano armoniosamente con le componenti costruite, dando vita ad un unico grande comparto sportivo ricreativo soprannominato "Parco dello Sport".



Parco dello Sport

Il progetto prevede di creare un'area verde aperta e accessibile, con campi da gioco distribuiti liberamente all'interno di un grande prato naturale e con percorsi pedonali e ciclabili che si collegano alla rete esistente, inclusa la pista ciclabile Canobbio-Tesserete. La mobilità all'interno del parco è pensata per ridurre l'impatto veicolare: i parcheggi sono situati in un'autorimessa sotto il campo principale, mentre le strade di servizio saranno limitate a fornitori e manutenzione.

Il parco ospita diversi campi da calcio, tra cui uno principale all'ingresso (105 x 68 m), due campi sintetici e uno in erba naturale, posizionati a diverse quote altimetriche.

L'elemento centrale del progetto è il nuovo stabile multifunzionale, sviluppato su tre livelli: il piano terra ospiterà l'accesso all'autorimessa, locali tecnici e magazzini; il primo piano includerà spogliatoi, una buvette e servizi per gli operatori; il secondo piano accoglierà ulteriori spogliatoi, una sala fitness, l'infermeria e gli uffici amministrativi.

Il design dell'edificio favorisce la connessione tra i livelli e il contesto naturale, con balconate panoramiche sul campo principale e una terrazza che si affaccia sul Parco e sul fiume Cassarate.

Anche questo progetto contribuisce a trasformare il Piano della Stampa in un'area qualificata e integrata nel tessuto urbano del Luganese, con strutture sportive e ricreative moderne che favoriranno lo sviluppo sostenibile del territorio.

Per ulteriori dettagli sui contenuti del progetto, si rimanda al capitolo 3 del MMN. 10775.



Piano di situazione

3. Realizzazione

3.1 Posticipo inizio cantiere

La realizzazione del Centro Sportivo al Maglio prevede due tappe:

- Tappa 1: realizzazione dei campi da gioco 2 e 3, rifacimento del campo 4 a carico del Comune di Canobbio, realizzazione del parco attorno a questi campi e la posa di spogliatoi provvisori che, fino al completamento della Tappa 2, serviranno per rendere operativi i tre campi da gioco completati.
- Tappa 2: realizzazione del campo da calcio principale (campo 1), dello stabile multifunzione, dell'autorimessa e della porzione di parco circostante.

L'avvio della Tappa 1, inizialmente previsto per giugno 2021, ha subito un rinvio a seguito del referendum del 28 novembre 2021 sul Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), di cui il Centro Sportivo rappresenta un tassello fondamentale. Di conseguenza, l'inizio del cantiere è stato posticipato all'inizio del 2022.

Tale ritardo ha determinato uno slittamento complessivo delle tempistiche di realizzazione e ha comportato criticità organizzative. In particolare, le lavorazioni inizialmente programmate per il periodo estivo, caratterizzato da condizioni meteorologiche favorevoli, sono ricadute nel periodo invernale, con condizioni avverse. Ciò ha reso necessaria una dilatazione dei tempi di esecuzione e ha comportato costi aggiuntivi al fine di limitare ulteriori ritardi.

3.2 Esecuzione Tappa 1

La Tappa 1 del progetto ha avuto inizio nei primi mesi del 2022 con le operazioni preliminari di allestimento del cantiere, la bonifica dell'ex area artigianale e la demolizione delle strutture preesistenti. I lavori si sono conclusi nel luglio 2023.

L'esecuzione ha subito un rallentamento di circa quattro mesi a causa di due fattori principali. Oltre al già citato referendum, infatti, in fase di scavo sono state riscontrate delle problematiche relative al terreno. Durante le operazioni di modellazione del terreno, sono emerse condizioni più complesse rispetto a quanto previsto dai sondaggi effettuati in fase di progettazione, nonostante fosse già stato preso in considerazione che l'area destinata alla realizzazione del Centro Sportivo al Maglio era precedentemente utilizzata come discarica di inerti. Nello specifico, è stata rilevata una maggiore presenza di materiali da smaltire, una ridotta capacità portante del suolo dopo la rimozione degli strati superficiali ed un'elevata impermeabilità all'acqua dovuta alla significativa presenza di limo e argilla. Quest'ultimo aspetto si è rivelato particolarmente critico, poiché anche precipitazioni di lieve entità hanno determinato la formazione di fango, causando ritardi dei lavori nei giorni successivi.

Nel luglio 2023, sono stati consegnati alla Divisione Sport i due campi situati nella parte nord dell'area (campo 2 in erba sintetica e campo 3 in erba naturale), unitamente agli spogliatoi provvisori. Questa consegna ha consentito il trasferimento di una parte delle attività giovanili precedentemente svolte a Cornaredo e la conseguente dismissione dei due campi da calcio destinati ai lavori per la realizzazione dell'Arena Sportiva del PSE.

3.3 *Esecuzione Tappa 2*

La Tappa 2 dei lavori ha avuto inizio nel luglio 2023, con la rimodellazione dell'area situata nella parte sud del comparto, la posa delle sonde geotermiche per il riscaldamento dell'edificio e l'esecuzione delle opere di palificazione profonda per la realizzazione del campo principale, dell'autorimessa e dell'edificio multifunzionale.

Con comunicazione ufficiale alla Commissione della Gestione tramite lettera municipale del 28 luglio 2023, la stessa è stata informata di un imprevisto emerso nell'esecuzione delle opere di fondazione profonda. Nello specifico, durante la fase di appalto (fase 4.41 SIA 112), i progettisti hanno ritenuto necessarie ulteriori analisi geologiche, i cui risultati discostavano da quelli ottenuti in fase di progettazione preliminare (fasi 3.31 e 3.32 SIA 112). Alla luce di tali riscontri, si è reso indispensabile un adeguamento del progetto dei pali di fondazione, con conseguente estensione dei tempi di realizzazione e un incremento dei costi rispetto al preventivo originario aggiornato (dettaglio nel capitolo 4.1).

Per verificare la necessità della modifica progettuale proposta dal progettista specialista, la Divisione Edilizia pubblica ha richiesto una valutazione tecnica a due studi di ingegneria civile, a supporto del committente. L'esito della verifica ha confermato la correttezza dell'aggiornamento progettuale sulla base dei risultati ottenuti dal campo prove supplementare condotto prima dell'appalto.

Oltre alla revisione del progetto delle fondazioni, il cronoprogramma dei lavori ha subito ulteriori dilatazioni a causa di:

- Condizioni meteorologiche avverse: tra luglio 2023 e gennaio 2025, si sono registrati 41.5 giorni lavorativi di interruzioni dovute a condizioni climatiche sfavorevoli. Analogamente a quanto riscontrato nella Tappa 1, la scarsa permeabilità del terreno - determinata dall'alta percentuale di limo e argilla - ha causato forti rallentamenti nei lavori a seguito di precipitazioni, anche di lieve entità, a causa della formazione di fango.
- Difficoltà nel coordinamento delle opere: il coordinamento delle diverse lavorazioni, con criticità particolarmente evidenti nella fase iniziale della tappa, è stato complesso a causa della limitata disponibilità di spazi per le aree di cantiere. Questo ha causato lo slittamento dell'inizio di alcune lavorazioni.
- Ottimizzazioni progettuali: sono state condotte ricerche per individuare soluzioni tecniche ed esecutive volte a compensare, almeno in parte, i maggiori costi riscontrati senza ridurre la qualità del progetto.

3.4 *Programma lavori aggiornato (gennaio 2025)*

Il nuovo cronoprogramma definito dal consorzio di progettisti prevede le seguenti scadenze:

- Consegna del campo principale → Fine primavera 2025.
- Consegna dell'edificio multifunzionale con autorimessa → Ottobre 2025.

Una volta ultimato l'edificio e trasferite al suo interno le attività delle società sportive, verranno smantellate le strutture provvisorie e completate le ultime sistemazioni del parco, con termine dei lavori previsto per marzo 2026.



Volo drone del 29 gennaio 2025

3.5 *Edificio ex Maglio di Canobbio*

All'interno del perimetro del progetto si trova l'edificio dell'ex Maglio di Canobbio, attualmente in disuso e adiacente alla struttura occupata dal bocciodromo e dalla palestra Fight Gym Club Lugano.

Nel rapporto della Commissione dell'Edilizia per l'approvazione del credito di realizzazione, si chiedeva che l'ex Maglio venisse demolito qualora, entro la fine della Tappa 1 del progetto, non si fosse concretizzato l'interesse della Nifebe SA (proprietaria della palestra Fight Gym Club Lugano) per lo sviluppo di un proprio progetto all'interno dell'edificio, nell'ambito di un diritto di superficie.

Da allora, la Città ha portato avanti le trattative con la Nifebe SA e con altre società che hanno manifestato interesse all'edificio, con l'obiettivo di evitarne la demolizione (evitando così anche l'onere economico, non previsto nel credito del progetto) e di favorire un utilizzo coerente con il comparto, contribuendo alla valorizzazione del Centro Sportivo al Maglio.

Oltre alla Nifebe SA, hanno formalmente manifestato interesse per l'edificio anche il Centro artistico MAT e il FC Lugano. La Città ha comunicato a tutti i potenziali concessionari le condizioni di base per un eventuale diritto di superficie: le attività proposte dovranno essere compatibili con il progetto del Centro Sportivo al Maglio, i costi di ripristino della struttura saranno interamente a carico del richiedente, e il canone del diritto di superficie sarà adeguato alla tipologia dell'edificio e alla sua ubicazione.

A seguito di un approfondimento del proprio studio di fattibilità, il Centro artistico MAT ha ritirato il suo interesse. Restano dunque in corsa la Nifebe SA e il FC Lugano, che dalla fine del 2024 stanno discutendo un accordo per sviluppare una sinergia e presentare alla Città un progetto congiunto.

4. Prognosi di spesa

L'evoluzione della prognosi di spesa globale ha subito diversi aggiornamenti nel corso dell'avanzamento del progetto, in funzione degli esiti delle gare d'appalto e delle necessità emerse in fase esecutiva.

4.1 *Informazione al Consiglio Comunale luglio 2023*

Con lettera del 28 luglio 2023 il Municipio ha tempestivamente informato la Commissione della Gestione in merito al superamento del 7.6% rispetto al credito votato aggiornato. Tale scostamento è stato determinato principalmente dai seguenti maggiori costi:

- Opere di fondazioni profonde - come dettagliato al capitolo 3.3, si è reso necessario modificare il progetto esecutivo delle fondazioni profonde rispetto a quanto inizialmente previsto, a seguito delle analisi geologiche supplementari condotte in fase di appalto. Tale revisione ha comportato un significativo incremento dei costi, passando da un preventivo di progetto definitivo aggiornato di fr. 548'434.89 (IVA inclusa) a una delibera per il nuovo progetto pari a fr. 2'542'188.35 (IVA inclusa).

L'aumento di spesa di circa 2 milioni di franchi è stato ulteriormente aggravato dalla necessità di adeguare gli onorari relativi a queste opere del consorzio di progettisti, per un importo aggiuntivo di fr. 349'000.-- (IVA inclusa), portando l'aumento per le fondazioni profonde a un totale di fr. 2'342'753.46.

· Opere da impresario costruttore - il preventivo aggiornato di fr. 4'222'161.44 (IVA inclusa) è stato superato, con un importo deliberato pari a fr. 5'583'471.85 (IVA inclusa). A fronte di questo scostamento (fr. 1'361'310.40), è stata richiesta un'analisi dettagliata delle cause. I progettisti hanno giustificato fr. 330'000.-- mediante un'indicizzazione dettagliata delle singole voci dell'appalto, basata sugli indici KBOB della regione Ticino, nonché per alcune modifiche progettuali minori apportate in fase SIA 41. Come principale variazione di costo, pari a circa 1 milione di franchi, è stato indicato l'incremento del prezzo di fornitura e posa del calcestruzzo armato non correttamente rappresentata dall'indice KBOB.

4.2 *Prognosi aggiornata*

Tra luglio 2023 e settembre 2024, la previsione di spesa ha registrato un incremento di circa 1 milione di franchi, in linea con l'adeguamento del credito aggiornato. Di conseguenza, la percentuale di superamento del credito è rimasta coerente con quanto precedentemente comunicato al Consiglio Comunale, nonostante l'integrazione di importanti misure aggiuntive per la gestione delle acque meteoriche del parco (fr. 564'282.--), rese necessarie dalla scarsa permeabilità del terreno riscontrata nella fase di cantiere.

Tuttavia, a fine settembre 2024, il Consorzio di progettisti Maglio 2019 - composto dagli studi Orsi & Associati Sagl (architettura), LAND Suisse Sagl (architettura del paesaggio) e Lepori SA (ingegneria) - ha segnalato un ulteriore incremento dei costi relativi agli appalti in corso, per un totale di quasi 2 milioni di franchi.

Gli appalti in esecuzione che hanno riscontrato un importante incremento nella prognosi di spesa sono:

- Opere di scavo e movimento terra - sono stati riscontrati maggiori quantitativi, un maggior costo nel riempimento sotto al campo principale a causa della tipologia di materiale di scavo riutilizzato e l'adeguamento della modellazione del terreno attorno all'ex Maglio (fr. 544'500.--).
- Opere da impresario costruttore canalizzazioni - sono stati riscontrati maggiori quantitativi per l'adeguamento delle canalizzazioni per gli edifici esistenti e costi non preventivati per i tracciati dell'acqua potabile ed elettrici (fr. 326'000.--).
- Opere da giardiniere - sono stati riscontrati maggiori quantitativi per la parte parco (fr. 174'898.--).
- Opere di pavimentazione - non era stato previsto il ripristino del piazzale utilizzato per la posa degli spogliatoi provvisori e sottostimati degli interventi necessari all'esecuzione del cantiere in due tappe (fr. 131'000.--).
- Opere da impianti elettrici - maggiori quantitativi dovuti ad adeguamenti progettuali non conteggiati in precedenza (fr. 90'000.--).

- Il preventivo per le misure necessarie alla gestione delle acque meteoriche del parco emerse a inizio 2024 e inserito in prognosi è risultato sottostimato (fr. 136'718.--).
- Maggior costo delibera per fornitura e posa quadri elettrici rispetto al preventivo aggiornato (fr. 123'936.--).
- In generale diversi maggiori costi dovuti a adeguamenti progettuali coerenti con la fase SIA 5 esecuzione ma non quantificati in precedenza nella prognosi (circa fr. 380'000.--).

Di conseguenza, la stima complessiva della spesa ha raggiunto fr. 45'804'543.--, a fronte di un credito aggiornato di fr. 40'666'271.41, evidenziando un superamento del 12.6% (+ fr. 5'138'271.58, dato aggiornato a gennaio 2025).

È importante evidenziare che escludendo il maggiore costo legato all'imprevisto delle opere di fondazione profonda, dovuto alla tipologia del sottosuolo non prevedibile in fase di progettazione, la spesa complessiva sarebbe stata di fr. 43'461'789.54, con un superamento del 6.9% rispetto al preventivo aggiornato. Tale valore si mantiene entro il margine di attendibilità del $\pm 10\%$ stabilito per il preventivo definitivo (fase SIA32), al momento della richiesta di credito per la costruzione.

Nella tabella sotto riportata vengono riassunti tutti i maggiori costi elencati sopra:

Imprevisto opere di fondazione profonda	2'342'753.46
Maggior costo delibera impresario costruttore	1'361'310.40
Misure gestione acque meteoriche	564'282.00
Maggior costo opere di scavo e movimenti terra (settembre 2024)	544'500.00
Maggior costo opere impresario costruttore canalizzazioni (settembre 2024)	326'000.00
Maggior costo opere da giardiniere (settembre 2024)	174'898.00
Maggior costo opere di pavimentazione (settembre 2024)	131'000.00
Maggior costo opere da impianti elettrici (settembre 2024)	90'000.00
Maggior costo preventivo misure gestione acque meteoriche (settembre 2024)	136'718.00
Maggiori costi vari dovuti a adeguamenti progettuali (settembre 2024)	380'000.00
Totale maggiori costi	6'175'397.86
Ottimizzazioni e minor costi delibere	-1'037'126.28
Totale superamento credito aggiornato	5'138'271.58

4.3 *Opportunità omologazione 1° Lega campo principale*

Con lettera del 26 settembre 2024, il FC Lugano ha presentato alla Città una richiesta per l'omologazione del campo principale del Centro Sportivo al Maglio (attualmente in costruzione) al fine di ospitare partite di 1ª Lega.

Tale richiesta nasce dall'impossibilità di utilizzare la futura Arena Sportiva del PSE per partite diverse da quelle della prima squadra, a seguito della decisione di adottare un manto erboso naturale ibrido cucito in sostituzione del sintetico inizialmente previsto.

Il progetto del Centro Sportivo al Maglio era stato concepito per ospitare esclusivamente attività giovanili e prevede attualmente una completa permeabilità degli spazi tra pubblico e squadre. Per ottenere l'omologazione 1ª Lega, si renderebbe necessaria un'importante separazione degli accessi e dei flussi, con modifiche significative che comporterebbero un costo stimato di fr. 645'425.-- (±20%).

Nella sua richiesta, il FC Lugano ha proposto un contributo finanziario attraverso un contratto di locazione ventennale, che garantirebbe l'uso esclusivo del campo principale per le partite di 1ª Lega, oltre a diverse aree accessorie già previste e oggetto di un contratto separato, tra cui:

- Spogliatoi per calciatori e staff della U21 e della prima squadra femminile
- Magazzini e lavanderia
- Due uffici
- Area fitness e sala video
- Porzione della sala infermeria

Il contratto prevederebbe un canone annuo da definire in funzione delle spese sostenute dalla Città, fino ad un massimo del 50% dell'importo di fr. 720'000.--. A seguito di successive trattative con la Città, il FC Lugano ha riformulato la propria proposta, richiedendo l'assegnazione in esclusiva del campo 1 per un periodo ventennale, con un canone di locazione determinato in funzione delle spese sostenute dalla Città, fino ad un massimo di fr. 700'000.--.

L'impegno di FC Lugano resta subordinato alla possibilità di implementare ulteriori misure richieste dalla AXA Women's Super League, integralmente finanziate dal club e alla stipula di un contratto di locazione dettagliato che specifichi le aree a uso esclusivo nell'edificio principale.

Tutte le modifiche necessarie all'omologazione 1ª Lega sono rivolte a garantire la separazione tra squadre e tifosi e comprendono:

- La realizzazione di un posteggio recintato e illuminato a sud del campo 1 ad utilizzo esclusivo durante le partite della squadra di casa, staff e dirigenti.
- La rimodellazione della scarpata zona rampa di accesso all'edificio principale in modo da realizzare un posteggio per l'autobus della squadra ospite.
- La modifica della recinzione del campo principale con la realizzazione di cancelli d'accesso supplementari.

- La realizzazione di una scala per collegare il posteggio della Divisione Sport, dove saranno destinati tre posti auto agli arbitri e delegato SFL, e il nuovo posteggio a sud del campo 1. Questa scala è necessaria a garantire un percorso sicuro agli arbitri sia prima che dopo la partita.
- La realizzazione di porte interne agli spogliatoi in modo di poterli unire a coppie, così facendo si ottempera alla superficie minima richiesta per singolo spogliatoio nelle partite di 1^a Lega per poi avere tutti gli spogliatoi a disposizione nell'utilizzo ordinario del centro.
- La realizzazione di diverse chiusure fisse e mobili per poter garantire la separazione dei flussi e delle aree tra squadre e tifosi.

Questi cambiamenti non vanno a modificare il campo da calcio e le relative infrastrutture, già idonee per queste competizioni. Si ha quindi che i costi di gestione previsti per il Centro Sportivo al Maglio non subiscono modifiche rispetto a quanto indicato nel MMN. 10775 al capitolo 8.1.

4.4 Richieste supplementari in fase di approfondimento

Sono attualmente in fase di valutazione le richieste supplementari presentate da tre imprese coinvolte, per un importo complessivo di circa fr. 1'200'000.-- (IVA inclusa).

Le richieste riguardano:

- opere di fondazione profonda (ditta GeoEdil SA);
- opere di scavo e movimento terra (consorzio EGB, formato da Ennio Ferrari SA, GeoEdil SA e Green Bizzozero SA);
- opere da impresario costruttore canalizzazioni (consorzio EGB, formato da Ennio Ferrari SA, GeoEdil SA e Green Bizzozero SA).

Le richieste derivano principalmente dal prolungamento dei tempi di esecuzione e dalle aree di cantiere messe a disposizione per le lavorazioni. Il Consorzio di progettisti Maglio 2019, in qualità di Direzione lavori e Direzione Generale dei Lavori, sta attualmente analizzando le richieste, al fine di verificarne l'attendibilità per riconoscere esclusivamente le posizioni giustificate. Con il presente messaggio municipale si richiede la concessione del credito totale, con l'obiettivo di ridurre l'utilizzo.

Visto la fase avanzata del cantiere e la sua imminente conclusione non è possibile aspettare l'esito delle discussioni sulle richieste supplementari per inserire l'importo esatto da riconoscere alle ditte nel presente messaggio.

4.5 Ricapitolazione costi

Il credito votato, il suo aggiornamento sulla base dell'indice dei costi delle costruzioni sono riportati nella seguente tabella:

Credito votato MMN. 10775 (indice dei costi aprile 2020)	37'210'000.00
Credito MMN. 10775 aggiornato (indice dei costi ottobre 2024)	40'666'271.42

La prognosi di spesa e i maggior costi del progetto sono quindi i seguenti:

Prognosi Consorzio Maglio 2019	45'804'543.00
Credito MMN. 10775 aggiornato (indice dei costi ottobre 2024)	40'666'271.42
Maggior costi prognosi (gennaio 2025)	5'138'271.58

Inoltre, considerando l'opportunità di omologare il campo principale 1^a Lega e le richieste supplementari esposte sopra otteniamo i seguenti ulteriori costi:

Omologazione 1 ^a Lega (progetto di massima +20%)	774'508.80
Richieste supplementari	1'200'000.00
Imprevisti	300'000.00
Totale ulteriori costi	2'274'508.80

Si richiede quindi un credito suppletorio come da tabella:

Maggior costi prognosi	5'138'271.58
Ulteriori costi	2'274'508.80
Totale	7'412'780.38
Arrotondamento	2'219.62
Totale credito suppletorio	7'415'000.00
Totale nuovo credito	48'081'271.42

4.6 Contributi finanziari

Con lettera del 23 febbraio 2022, il Consiglio di Stato ha concesso un contributo attraverso il Fondo Sport-toto al progetto del Centro Sportivo al Maglio per un importo massimo di fr. 1'127'510.--.

Inoltre, come previsto dalla convenzione con Canobbio approvata dal Consiglio Comunale contemporaneamente al credito di realizzazione del progetto, il comune di Canobbio parteciperà ai costi di realizzazione del centro nella ragione di 1/30 dei costi di progettazione e realizzazione delle parti d'opera autorimessa e parco, importo valutato nell'ordine di circa fr. 200'000.--.

Per la rinaturazione del riale “Maglio” non sono previsti sussidi in quanto si tratta di una misura di compenso resa necessaria dalla modifica delle linee dello spazio riservato ai corsi d’acqua e al limite del bosco per l’adeguamento del comparto al progetto.

5. Conclusioni

Preso atto che la previsione di spesa aggiornata, compresa dell’opportunità di omologare il campo principale 1^a Lega e le richieste supplementari delle ditta sopra descritte (ancora in fase di analisi), comporta un superamento del credito votato aggiornato del 18.2% e quindi oltre il 10% il credito votato dal Legislativo, ai sensi dell’art. 176 della Legge organica comunale (LOC), con il presente messaggio il Municipio intende richiedere un credito suppletorio per far fronte agli imprevisti sopraggiunti successivamente all’allestimento del MMN. 10775.

Si invita pertanto codesto Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito suppletorio per il MMN. 10775 di fr. 7'415'000.00 per completare la realizzazione del Centro Sportivo al Maglio. Il nuovo credito è di fr. 48'081'271.42 IVA inclusa.
2. Il credito (indice dei costi di costruzione ottobre 2024) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell’indice dei costi delle costruzioni.
3. La spesa sarà caricata 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.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 20/03/2025

Dati generali dell'investimento			
Messaggio Municipale n.	12253 (10775)	Credito concesso	7'415'000.00
Descrizione dell'opera	Centro sportivo al Maglio - credito suppletorio		

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	7'415'000.00	7'415'000.00	35		211'857.14
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
Totali			7'415'000.00	7'415'000.00			211'857.14

Calcolo dell'onere per interessi				
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile		
		Tasso	Valore totale	Media per anno
Realizzazione	7'415'000.00	1.04%	1'469'292.74	41'979.79
Totali	7'415'000.00		1'469'292.74	41'979.79

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