



Rapporto della commissione della gestione

**concernente il MM 2480 per la richiesta del credito di CHF 2'995'000.--
necessari alla realizzazione degli interventi di riqualifica del Cinema LUX
salone Cosmo e adiacenze esterne**

Egregio Signor Presidente,

Egregie colleghe ed Egregi colleghi Consiglieri Comunali,

la Commissione della Gestione con la commissione Edilizia e la commissione Lux si è riunita il 25 marzo 2019 al salone Cosmo presenti il Sindaco, Arch. Giovanni Bruschetti, il Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) arch. Luigi Bruschetti e i progettisti per la presentazione del Messaggio Municipale n. 2480.

La Commissione della Gestione si è ulteriormente riunita il 10 aprile 2019 alla casa Marugg presenti il Sindaco e il Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e il 17 aprile 2019 nella sala del Municipio presenti il Sindaco e l'ing. Rossi Paolo dell'AEM e di seguito il 30 aprile 2019 per le decisioni finali, presente anche il capo dei Servizi finanziari, signor Raoul Rota.

Il MM sottoposto alla vostra attenzione e discusso dalla Commissione ha quale obiettivo di valutare i costi del progetto e la sostenibilità finanziaria dello stesso per poter proporlo al Consiglio Comunale per le decisioni di sua competenza.

Nel frattempo, e nell'ambito dell'esame del Messaggio Municipale, la Commissione della gestione ha avuto la possibilità di ottenere alcuni importanti documenti che hanno in seguito permesso una valutazione più circostanziata e precisa dei temi emersi. In particolare si fa riferimento a due lettere che il Municipio ha trasmesso ad AEM SA in data 4 e 9 aprile scorso (oggetto lo studio di fattibilità per una centrale di teleriscaldamento), così come un rapporto sulla confermata sostenibilità economica del progetto (documento del 29 aprile), e la risposta data dal Municipio a una serie di domande e questioni sollevate dalla Commissione edilizia (documento del 30 aprile).

Con riferimento a quest'ultimo documento citato, ritenuto di notevole importanza per la portata delle informazioni supplementari contenute, richiamiamo la "*Premessa di carattere generale*", che ne occupa le pagine da 1 a 5, e che ricorda che quanto proposto con il presente MM 2480 altro non è che l'approfondimento coerente di quanto già proposto dal Municipio attraverso il MM 2361 richiedente il credito di progettazione, approvato dal Consiglio Comunale all'unanimità,

Il Municipio, nell'ambito dell'allestimento del MM 2480, ma già precedentemente per quanto riguarda il MM 2361 (credito di progettazione), ha pure preso spunti dai suggerimenti espressi dalla commissione speciale Lux che, con il rapporto del MM 2361 relativo al credito di progettazione di CHF 168'300.-- , e più precisamente:

- modifiche interne all'atrio del Cinema LUX, che collegherà il piano superiore con il salone Cosmo e permetterà una migliore connessione tra gli spazi.
- passo carrabile al piazzale del Cosmo in quanto indispensabile per la consegna del materiale (Catering, bevande, bibite, aperitivi, ecc.) per le varie manifestazioni, sia delle società che delle autorità.

- Entrata del cinema adatta a persone disabili e coperta.
- Ascensore che collega la parte superiore con la parte inferiore dello stabile (richiesta supplementare del Consiglio Comunale);
- Servizi igienici per dimensioni e numero conformi con le normative vigenti (numero di wc appropriati, usufrutto da parte di persone disabili, ecc.)
- Il credito di progettazione emerso con lo studio di fattibilità ipotizza già degli investimenti per CHF 950'000.- per l'edificio Cinema LUX e CHF 1'100'000.- per la sistemazione esterna delle immediate adiacenze.

A- Aspetti architettonici

Nel suo complesso l'intervento persegue il raggiungimento degli obiettivi precedentemente espressi, attraverso l'avvenuto approfondimento progettuale, sfociato ora nel progetto definitivo e preventivo di dettaglio presentati.

In questo senso già il MM 2361 (credito di progettazione), ed ora il presente MM in esame, rivolgono le loro attenzioni al foyer d'entrata del Cinema Lux e del sottostante Cosmo, allo spazio del Cosmo ed alle immediate adiacenze dell'edificio esistente, ritenuto come, per quanto attiene alla sala cinematografica, non sussistono al momento attuale particolari esigenze di intervento, viste le migliorie tecniche e di arredo apportate dal Municipio degli ultimi anni e considerato come, ancora di recente, il gestore abbia segnalato che non vi è necessità di esigenze particolari.

Per contro vi è l'esigenza a convenientemente considerare l'evidente vetustà dell'edificio nei suoi spazi e servizi di entrata, sia per il cinema che per il Cosmo, progettati nel 1958 e mai presi in considerazione in questi sessant'anni, con la necessità ora evidente di dover intervenire per renderli conformi alle sopraggiunte normative d'uso.

Gli attuali servizi igienici non sono infatti un bel biglietto da visita per il comune (WC cinema separati dall'atrio solo da una tenda, WC salone Cosmo che danno direttamente sulla sala, non igienici quando tale locale è adibito a sala da pranzo), oltre a non essere conformi in materia di barriere architettoniche.

Lo studio di fattibilità, accompagnante il MM 2361, ne identificava l'ubicazione al livello inferiore. Il successivo approfondimento sfociato nel progetto definitivo oggetto del MM 2480 ne ha determinato il necessario dimensionamento e posizionamento, verificato dai nostri progettisti in collaborazione e d'intesa con l'Ufficio Sanità del Cantone.

Da qui, la soluzione di adeguare numero e dimensioni dei servizi igienici a disposizione, con conseguente ampliamento del foyer del cinema con un nuovo corpo sporgente con la nuova scala che permette di stabilire un collegamento interno con il sottostante salone Cosmo al cui livello di entrata trovano posto il nuovo atrio/guardaroba e gli ulteriori servizi necessari per l'intera struttura, ora articolata su due livelli.

Facciamo notare che dal disegno allegato al Messaggio si nota che una porta dei bagni si apre sul foyer, addirittura in concomitanza con l'uscita dalla sala cinema, non propriamente una soluzione ottimale, chiediamo un ripensamento della posizione dei bagni con gli accessi ai lati .

Tale nuova situazione garantisce all'edificio, così come segnalato con soddisfazione anche dal gestore del Lux signor Fioroni, ulteriore flessibilità e potenzialità di utilizzazione per le attività ed i programmi previsti ed in questo senso basta ricordare alcuni esempi che, sui due livelli comunicanti, potrebbero trovare migliore e più adeguata soluzione:

- Cerimonia di auguri a inizio anno, organizzato dalla Pro Massagno con il Comune, parte ufficiale al Lux con discorsi intervallati da Massagno Musica e coro Val Genzana, aperitivo e auguri al salone Cosmo.
- Concerti di gala di Massagno Musica o coro Val Genzana al Lux, seguito da rinfresco al Cosmo
- Festeggiamenti 60 anni Lux, parte ufficiale e concerto al lux, standing diner al Cosmo.
- Dibattito "Consiglio di stato in rosa" al Lux, apero e cena al Cosmo
- Possiamo pensare alla manifestazione "i colori del giallo" Lux e Cosmo
- Castellinaria con presentazione cinematografica al LUX e dibattito al Cosmo.

Insomma, senza alcuna paura di essere prolissi, ma così si potrebbe proseguire con l'elenco delle numerose manifestazioni ed esempi.

B- Proposta di sistemazione esterna ed immediate adiacenze

Così come peraltro già previsto in sede di richiesta di credito di progettazione, per quello che attiene alle proposte di sistemazione esterna, il presente progetto prevede di ampliare l'attuale piazzale antistante il salone Cosmo in maniera da creare una nuova corte pubblica collegata alla via Motta attraverso una nuova scalinata sul lato occidentale dell'edificio del Lux, lungo via dei Platani, con un nuovo arredo urbano e nuove opere di pavimentazione e conseguenti lavori di miglioria sull'attuale lato est, con interventi di regolarizzazione della rampa esistente.

Opere, lavori e sistemazioni che hanno sollevato i dubbi della Commissione edilizia, prontamente registrati dalla Commissione della gestione, attraverso una serie di domande e riflessioni rivolte al Municipio che, con comunicazione del 29 aprile trasmessa in copia anche alla nostra commissione, ha preso posizione.

In tale contesto il Municipio ha innanzitutto confermato come per quanto riguarda i sedimi ora AEM non sussistono al momento scenari ed ipotesi sufficientemente concrete e per questo non si può prevedere uno scenario urbanistico complessivo, con un disegno unitario esteso a tutto il comparto Valletta, Lux e sedimi AEM.

A tutt'oggi, di conseguenza, si possono alternativamente immaginare ipotesi di mantenimento e recupero dei manufatti industriali esistenti, sia la loro demolizione e conseguente sostituzione, con corrispondenti destinazioni d'uso culturali/aggregate nella prima ipotesi, tutte da immaginare e consolidare secondo i bisogni del Comune nel secondo caso.

Anche per questo, e proprio per non andare a condizionare possibili non ancora definiti scenari futuri, il Municipio, rispetto ai lavori di sistemazione esterna proposti nel presente messaggio, nel corso della nostra seduta del 30 aprile, ne ha presentato una versione ulteriormente ridotta e volutamente circoscritta al solo lato ovest dell'attuale piazzale tra Cosmo e Grotto Valletta, evitando qualsiasi altro intervento che potrebbe essere messo in discussione o condizionare possibili futuri sviluppi ora non prevedibili, sulle rimanti aree dell'intero comparto.

Questo intervento permette l'ampliamento dell'attuale piazzale antistante il Cosmo, in funzione di una sua dimensione e forma consona alla sua funzione di spazio pubblico esterno, complementare sia alle attività del rinnovato Lux-Cosmo che del Grotto Valletta, secondo le seguenti opere previste:

- rimozione terrapieno ad ovest,
- edificazione muro su via dei Platani,
- edificazione scala su lato ovest cinema Lux,
- edificazione muro di sostegno e nuova scala di accesso al giardino,
- rifacimento giardino giochi bambini

I progettisti interpellati, ed in funzione di un primo calcolo indicativo, prevedono per queste opere un ammontare comportare dei costi "stimati a 700'000.- CHF, IVA e onorari inclusi", con corrispondente possibile risparmio di circa 400'000.- CHF rispetto al credito di costruzione qui richiesto.

Importante anche il rimando dell'Esecutivo all'esigenza espressa della Commissione edilizia in merito ad un disegno finale, da ricercare attraverso procedure di progettazione che possano garantire la conveniente qualità al comparto Valletta, Lux e sedimi AEM, così come affermato a pag. 6 della sua presa di posizione:

*"Sia per l'ipotesi di riconversione, sia per l'eventuale sostituzione dei manufatti esistenti sui mappali AEM, il Municipio si impegnerà ad integrarne l'inserimento nell'ambito di un disegno complessivo che, ribadite le volumetrie del Lux rinnovato e del Grotto Valletta, **secondo una procedura di mandato di studio in parallelo**, ne ridisegnerà le adiacenze e gli intorni.*

Questo con particolare riferimento al campo da bocce ed alla sua attuale copertura, al giardino pensile lungo via dei Platani, alla corte tra Cosmo e Valletta, con le adiacenti la rampa e la scarpata presenti ora sul lato est ed adiacenti l'attuale magazzino AEM".

Qualche perplessità c'è anche per le adiacenze al Cosmo con l'allargamento della corte eliminando una parte del parco giochi.

Di fatto si elimina la parte del parco giochi al sole (utile soprattutto in inverno), per spostare i giochi nella parte più all'ombra.

Con questo non si vuole criticare quanto proposto, che può sicuramente essere interessante in quanto ridisegna (per usare le parole dei tecnici) un piazzale nel centro del comune, utilizzabile per varie attività.

Chiediamo che la parte di giardino che viene tolta ai bambini di Massagno, venga restituita e ricostruita nella nuova piazzetta al livello cosmo.

Confrontati con quanto precede, gli scriventi commissari condividono la proposta del Municipio che può essere raggiunta attraverso un preciso emendamento che si intende proporre nel dispositivo di risoluzione in applicazione dell'art. 38 cpv. 2 LOC.

C- Impianto riscaldamento – centrale teleriscaldamento

Questo tema, sopraggiunto in fase di esame del presente Messaggio Municipale, ha posto la Commissione a chinarsi a più riprese sull'argomento che, in modo circostanziato, preciso e chiaro, è stato oggetto di discussioni e informazioni con il nostro Municipio. A tale proposito richiamiamo integralmente quanto riportato nello scritto che il Municipio ha trasmesso alla Commissione Edilizia in data 30 aprile in cui, alle pagine 7 e 8. Il tema della centrale di teleriscaldamento è ampiamente spiegato e considerato in tutti i suoi aspetti considerabili al momento attuale, al cospetto di uno studio di fattibilità di AEM SA.

Per quanto riguarda il MM 2480, l'approfondimento progettuale ha necessitato di considerare già oggi il risanamento della caldaia dell'impianto di riscaldamento, per il quale vi è un ordine di risanamento con termine del mese di luglio 2021. È quindi prevista la sostituzione della caldaia attuale con un impianto di produzione del calore a gas, con due pompe di calore aria/acqua posate all'esterno, ciò ai sensi delle nuove normative RUE n, che impongono impianti a energie rinnovabili per gli edifici pubblici. Gli oneri necessari per questo intervento ammontano globalmente a CHF 446'155.90 (onorari e IVA compresi).

In merito alla centrale di teleriscaldamento, siamo quindi confrontati con uno studio di fattibilità, con tanti elementi mancanti necessari per una valutazione compiuta. Nonostante ciò si è voluto approfondire il tema, e in proposito il Municipio scrive all'AEM il 4 aprile 2019, da cui citiamo

Ci permettiamo di attirare la vostra attenzione su quanto sottolineato dai nostri consulenti in merito alla possibile connessione dello stabile del Cinema Lux al progetto AEM SA, secondo cui la futura centrale termica del Cinema Lux, prevista nel MM 2480, prevede una potenza di 150 KW. Tale parametro rappresenta il 14% dell'ipotizzata centrale termica di quartiere proposta da AEM SA, la cui sostenibilità, stando così le cose, potrebbe e dovrebbe quindi essere raggiunta anche a prescindere da questa utenza.

I Municipio scrive ancora all'AEM il 9 aprile 2019 in merito, e la frase più interessante è la seguente: *In quella sede AEM SA, in particolare il suo Vicepresidente Fabio Nicoli, aveva chiesto al Municipio quale potesse essere il termine massimo per presentare il proprio progetto definitivo per la centrale di cogenerazione, in funzione del programma per i lavori di ristrutturazione dell'edificio del Cinema Lux, il cui inizio è previsto dal Municipio per il mese di giugno 2020.*

Progetto di massima (durata ca. 4 mesi)

Questa prestazione è quella molto importante, poiché permette di stabilire se l'operazione può essere concretizzata o meno. Occorre quindi ben definire le potenze termiche (tramite i consumi energetici attuali), definire l'ubicazione della centrale e i costi di tutto l'intervento.

Progetto definitivo e preventivo costi +/- 10% (ulteriore durata ca. 6 mesi)

Questa prestazione affina il progetto e permette di giungere alla richiesta di credito di costruzione.

In questa fase occorre coinvolgere anche altri progettisti (architetto, ingegnere civile e elettrotecnico).

Domanda di costruzione e capitolati (ulteriore durata 5 mesi)

Con queste prestazioni si giunge alle delibere delle opere e quindi poco dopo al possibile inizio lavori.

Questo significa che nel caso di delibera a breve almeno per la fase progetto di massima, tra ca. 15 mesi si potrebbe teoricamente dare inizio ai lavori.

Fatte queste lunghe premesse, se tutto dovesse andare a buon fine entro termini plausibili, una centrale di teleriscaldamento, in alternativa la prospettata sostituzione della caldaia attuale con un impianto di produzione del calore a gas, potrebbe comportare un minor costo di fr. 300'000.—circa, pur se questo valore è da prendere al momento attuale con estrema prudenza.

D- Considerazioni Finanziarie

Debito pubblico

Per quanto riguarda gli effetti dell'investimento sul debito pubblico del comune che è definito "eccessivo" nel rapporto del Municipio del 24 aprile - *Con fr. 6'756 nel 2017 viene considerato chiaramente "eccessivo" in base ai parametri cantonali* - nella seduta del 30 aprile della commissione della gestione il Municipio ha confermato che anche con l'investimento previsto il debito pubblico non subirà alcun aumento nel 2019. È stato inoltre confermato quanto scritto nel rapporto citato circa la futura diminuzione del debito pubblico:

Ora assisteremo ad una diminuzione progressiva di questo debito pubblico ritornando ad importi meno elevati, nonostante gli investimenti che potranno essere fatti da ora in avanti.

Sostenibilità finanziaria del progetto:

È nato anche l'interrogativo sulla sostenibilità finanziaria del progetto, ma qualsiasi dubbio è stato fugato dal rapporto del Municipio del 24 aprile, di cui di seguito un piccolo stralcio significativo, peraltro ribadito nella seduta della nostra commissione del 30 aprile dal capo dei servizi finanziari, signor Raoul Rota:

Si conferma che la sostenibilità finanziaria è data per il messaggio MM 2480 di fr. 2'995'000 per i seguenti motivi:

- 1. L'importo è stato inserito a preventivo 2019 in ragione di fr. 2'900'000 quindi attualizzando i dati del piano finanziario 2017-2020 e calcolando interessi e ammortamento sulla cifra stimata. La differenza di fr. 95'000 viene considerata ininfluenza a livello di interessi ed ammortamenti che influenzano la gestione corrente*
- 2. Il calcolo eseguito a preventivo 2019 attualizzando la cifra a 2'995'000 è il seguente: interessi debitori: fr. 0,00 a preventivo si stima di non contrarre nuovi debiti potendo utilizzare la liquidità dell'anno di competenza. L'ammortamento 2019 prevede la percentuale del 10%, in modo scalare attualmente sul valore residuo, pari quindi ad un importo massimo di fr. 299'500 annuali. L'ammortamento è previsto con una diminuzione costante sul valore residuo, quale importo di riferimento negli ammortamenti a gestione corrente e salvo cambiamento della percentuale di riferimento.*
- 3. Riassumendo l'investimento alle condizioni indicate nel preventivo 2019 comporterebbe un onere a gestione corrente per ammortamenti di circa fr. 300'000 nel 2019 (se l'investimento fosse terminato), fr. 270'000 nel 2020, fr. 242'600 nel 2021, ecc.*

E- Conclusione

In conclusione, alla luce di tutto quanto espresso e considerata la prevista riduzione del credito necessario, la Commissione della Gestione invita i Consiglieri comunali a voler risolvere:

- 1. è concesso il credito di CHF 2'600'000.- necessari per la realizzazione degli interventi di riqualifica del Cinema LUX, salone Cosmo e adiacenze esterne, alle seguenti condizioni, per quello che attiene al progetto di sistemazione esterna e da circoscrivere al solo lato ovest del Cinema Lux e dell'attuale piazzale antistante il salone Cosmo, attraverso le seguenti opere:**
 - **rimozione terrapieno ad ovest lungo via dei Platani,**
 - **edificazione nuovo muro lungo via dei Platani,**
 - **edificazione nuova scala lungo la facciata ovest del Cinema Lux,**
 - **edificazione nuovo muro di sostegno e nuova scala di accesso al giardino lungo via dei Platani (lato nord), allineati alla facciata nord del Grotto Valletta,**
 - **rifacimento giardino giochi bambini lungo via dei Platani,**
 - **Adattamento della posizione dei bagni al piano teatro con accessi posti ai lati.**
- 2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti norma di LOC, scadenza 31.12.2020.**
- 3. I sussidi saranno dedotti a consuntivo e verranno richiesti sia a livello federale che attraverso l'ente regionale di sviluppo del luganese**

Per la Commissione della gestione:

Philippe Bouvet, (Presidente)
Fabio Nicoli,
Mattia Ferrazzini,
Francesco Ruggia, (Relatore)