

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
10415 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 300'000.-- PER
L'ORGANIZZAZIONE DI UN CONCORSO DI ARCHITETTURA PER LA
PROGETTAZIONE DEL CENTRO BALNEARE DI CARONA

Lugano, 25 giugno 2020

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con questo messaggio si richiede un credito di CHF 300'000.- per l'organizzazione di un concorso di architettura (secondo SIA 142) al fine di poter progettare un nuovo centro balneare a Carona che possa riqualificare l'attuale piscina e offrire un villaggio Glamping allo scopo di rilanciare il centro dal punto di vista turistico-ricreativo.

Premessa

La piscina di Carona è sorta negli anni 1968-1969 su iniziativa privata ed è stata donata al Comune di Carona nel 1983 che da allora fino all'aggregazione del 2013 l'ha gestita.

Il centro balneare fino alla fine degli anni '90 è stato un rinomato centro di attrazione per i luganesi e per i turisti ma soprattutto per numerosi italiani del Comasco e Varesotto; è costituito da una zona con piscina olimpica (50x18 m) ed annesso trampolino per i tuffi dai 10 m, un corpo principale con docce, servizi igienici, cabine stagionali, un corpo laterale comprendente diversi locali tra cui la ex discoteca "La Cava" e magazzini comunali, una sistemazione esterna comprensiva di varie attrezzature sportive (campo da beach volley e giochi per bambini), un locale pavillon utilizzato in passato quale pizzeria ed oggi frequentato dalle associazioni di quartiere (privo di mezzi igienici indipendenti e con un riscaldamento a nafta).

Al comparto della piscina si sono aggiunte negli anni altre due strutture sportive quali il campo da calcio nel 1996 e i campi da tennis, rendendo l'intero comparto un piccolo centro sportivo.

La piscina è attualmente aperta al pubblico da inizio giugno a fine agosto e chiude regolarmente con importanti disavanzi di spesa. Gli incassi ammontano a ca. CHF 160'000.- mentre i costi operativi sono superiori a CHF 300'000.-.

Necessità di rilancio e nuova impostazione del centro balneare

Nel 2013/2014 in presenza di importanti costi di gestione e manutenzione di una struttura datata, erano stati considerati la chiusura o il mantenimento in esercizio nell'attesa di trovare nel medio termine un progetto di rilancio in ambito turistico-ricreativo.

Data l'importanza storica del centro per il quartiere di Carona e la sua peculiarità quale polo turistico, ricreativo e sportivo rispettoso e in armonia con l'ambiente e il territorio che lo contraddistingue (Parco San Grato, percorsi ciclo-pedonali, campi da tennis e da calcio, osservatorio astronomico, presenza di beni culturali nelle diverse chiese), il Municipio ha voluto cercare un partner privato affidabile e intenzionato a valorizzare la struttura nel rispetto delle particolarità dello speciale quartiere di Carona.

Il TCS ha manifestato interesse a insediare un "villaggio Glamping" e per questo motivo sono stati valutati l'impatto tecnico, economico e paesaggistico confrontando il progetto TCS con le esigenze e gli auspici relativi alla particolarità della struttura e della zona. Un tavolo di lavoro congiunto ha permesso di elaborare una proposta ritenuta soddisfacente per le aspettative di rilancio del comparto.

Il progetto prevede da un lato l'impegno della Città ad investire in strutture (vasche, servizi base, ristorante e spogliatoi) mentre il TCS prevede di realizzare il vero e proprio "villaggio Glamping" (strutture, club house, servizi e accoglienza) per un totale di ca 200 utenti.

Un diritto di superficie a se stante di circa 15'000 m2 delle particelle no. 423 e 434 RFD Lugano-Carona, della durata di 40 anni rinnovabili, dovrà essere concesso al TCS (o a società da esso controllata) per la parte "villaggio", gestito direttamente e interamente dallo stesso.

La parte (pubblica) destinata alla ristorazione sarà per contro oggetto di un contratto di locazione allo stesso TCS o a società da esso controllata, mentre manutenzione e gestione della nuova piscina naturale, delle strutture tecniche e della parte verde, saranno garantite come finora dalla Divisione Sport della Città. La piscina resterà aperta al pubblico in condivisione con la clientela del villaggio.

Ricordiamo che l'investimento per le opere di risanamento delle piscine e delle relative condotte, volte a mantenere lo stato attuale di servizio del centro sportivo, senza intervenire su spogliatoi, ristorante, locali tecnici è stimato in circa 2 milioni di franchi, ma non potrebbe da solo contribuire a rendere più attrattiva la struttura.

Gli interventi previsti per il comparto della piscina sono principalmente legati al risanamento degli impianti e degli edifici esistenti, nei quali si prevedranno, in linea di principio, i seguenti contenuti:

1. spazi per bar e ristorazione self-service;
2. sala multifunzionale a disposizione anche della popolazione;
3. locali sanitari dedicati alle attività della piscina;
4. piccolo centro Wellness/Fitness;
5. spogliatoi per le attività del calcio minorile.

Per contro le opere necessarie a rilanciare completamente il centro balneare nel suo nuovo spirito “Glamping”, sono così stimate:

Pos.	Descrizione	Costo
1	Risanamento piscine	1'000'000.--
2	Risanamento impianti e condotti piscine	1'000'000.--
3	Risanamento edificio principale	2'500'000.--
4	Risanamento Ristorante-Pizzeria	500'000.--
5	Risanamento “La Cava”	500'000.--
6	Sistemazione esterna	500'000.--
7	Sistemazione sottostrutture	1'000'000.--
	Totale costi	7'000'000.--
<i>di cui</i>	<i>Per interventi necessari anche senza TCS</i>	<i>2'000'000.--</i>
<i>di cui</i>	<i>Per interventi per insediamenti TCS</i>	<i>5'000'000.--</i>

Preso atto della tipologia dell'intervento, volto allo sviluppo di un quartiere aggregato, la Sezione Enti Locali ha già confermato che potrà essere sussidiato facendo capo al credito concesso dal Cantone in occasione delle aggregazioni 2013 (circa 25%), credito evidentemente non sussidiabile in caso di semplice risanamento delle strutture esistenti.

Partecipazione investitore privato

Nel corso della primavera del 2017, il Touring Club Svizzero (per il tramite della sua società Training & Loisirs SA) ha contattato la direzione della Divisione Sport allo scopo di valutare un possibile interesse a sviluppare a Carona un nuovo concetto di un villaggio Glamping.

Il TCS, come evidenziato nel documento di analisi preliminare di fattibilità del novembre 2017, ritiene che l'area della piscina di Carona sia ideale per la realizzazione del primo Club Village previsto in Svizzera, ed in particolare sottolinea parecchi vantaggi legati al luogo, al tipo di villeggiatura e alla tipologia di clientela che sempre più cerca un contatto diretto con la natura.

L'accento viene pure messo sulle potenzialità di sviluppo che risiedono all'interno del concetto di “villaggio vacanze”, potenzialità che permetterebbero di far vivere la struttura più mesi all'anno, rispetto al periodo di apertura attuale (giugno-agosto).

Il concetto di questo Glamping-resort in stile “eco lodge” è centrato sul contatto e il rispetto dei valori naturalistici del luogo, della cultura e dei prodotti locali, promuovendo una mobilità lenta utilizzando il più possibile i trasporti pubblici.

Le costruzioni saranno leggere, si inseriranno in maniera armoniosa nell'ambiente circostante. Questa scelta di utilizzare costruzioni leggere, permette di insediare il villaggio senza modificare in alcun modo, né il patrimonio arboreo, né la morfologia del terreno.

Saranno posate ca. 50 costruzioni di diverse forme, grandezze e materiali, con o senza allacciamenti alla canalizzazione e alla rete idrica, tutte comunque allacciate alla rete elettrica, questa diversificazione permette anche di proporre alloggi ad un maggior numero di segmenti di clienti con differenti potenzialità finanziarie. Anche le costruzioni ad uso comune, come: la ricezione, le passerelle, le piazzette e il club house, saranno costruiti con materiali leggeri, che si integrano con il passeggio circostante.

Il concetto prevede di promuovere le bellezze e i prodotti locali, trovando sinergie con operatori già presenti in loco, di completare e allargare l'offerta turistica, offrendo per gli eventi già previsti, delle strutture supplementari moderne e confortevoli, e permettendo di creare nuovi eventi di una certa grandezza.

Essendo il TCS un club non a scopo di lucro, l'obiettivo di questo progetto è offrire ai propri soci, ma anche ai non soci, un'esperienza unica, a due passi dal più importante agglomerato del Canton Ticino, nello spirito del contatto con la natura.

Il progetto è previsto per integrarsi in maniera ideale nel concetto globale del parco naturale balneare di Carona, come pure nel più ampio obiettivo di rilancio turistico della destinazione Carona, per questo motivo il Glamping-resort sarà aperto a tutti e connesso con il territorio.

Un altro obiettivo di questo progetto sarà - con la sinergia pubblico privato, tramite gli affitti previsti, l'indotto generato dai pernottamenti e le tasse di soggiorno - di generare le entrate necessarie per partecipare ad una parte dei costi di esercizio e mantenimento del parco naturale balneare. Saranno in oltre creati alcuni posti di lavoro sia annuali che stagionali.

Nel concetto è prevista anche una parte che proporrà un'offerta gastronomica, per i clienti del villaggio, per il pubblico del parco balneare e per il visitatore della destinazione, anche questa con un concetto ben preciso legata allo stile naturale del parco balneare turistico, completando l'offerta gastronomica di Carona ma senza entrare in diretta concorrenza con le attività già presenti.

Necessità di adottare una variante di Piano regolatore

L'area oggetto del progetto, secondo il Piano regolatore vigente, è destinata ad area per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico 1g (piscina). Gli investimenti pubblici volti al risanamento delle strutture e alla sistemazione esterna sono pertanto conformi alla pianificazione in vigore e non necessitano modifiche del Piano regolatore.

La realizzazione del progetto promosso da TCS, per contro, implicherebbe la necessità di elaborare una variante di Piano regolatore secondo la procedura ordinaria. La procedura prevede l'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale e il diritto di ricorso della popolazione e associazioni contro la decisione.

Si fa notare che le attuali strutture sportive sono ben coperte dall'offerta di posteggi pubblici e il risanamento delle strutture non necessiterebbe investimenti per un ampliamento.

La copertura del fabbisogno della struttura ricettiva del TCS, per contro, sarà oggetto di approfondimenti nell'ambito della procedura di variante di Piano regolatore citata. Eventuali accorgimenti e investimenti per nuovi posteggi a servizio della struttura turistica saranno oggetto di discussione e convenzione con il TCS.

Situazione attuale delle infrastrutture

Allo stato attuale, gli edifici e le piscine presenti nel comparto sportivo, costruzioni che risalgono alla fine degli anni sessanta, richiedono importanti e strutturali interventi di risanamento, come pure di adeguamento alle normative, senza considerare eventuali migliorie funzionali o cambi di destinazione d'uso. Gli interventi di risanamento necessari sono descritti nel messaggio.

Messa a concorso della parte pubblica, costo e tempistica

I presumibili investimenti complessivi a carico della Città di Lugano per il risanamento degli edifici esistenti e delle piscine possono essere stimati nell'ordine di grandezza di circa 6 milioni di franchi (con grado di approssimazione +/- 20%) in quanto molto dipende dal grado di risanamento che si intende adottare, in particolare per quanto concerne la piscina e gli edifici esistenti.

Si ricorda che il Cantone ha stanziato un credito di 16 milioni di franchi destinato a sussidi per investimenti nei comuni aggregati e che il risanamento del centro balneare di Carona rientra in questo budget.

Data la rilevanza dell'intervento si rende necessario bandire un concorso pubblico in ossequio alla LCPubb. Il concorso sarà comunque di grande utilità al committente per valutare soluzioni diverse, segnatamente dal profilo concettuale, paesaggistico, strutturale, ecologico, economico e tecnico. Al termine della gara dovrà poi far seguito la richiesta del credito di progettazione per l'elaborazione del progetto definitivo e l'allestimento del preventivo dei costi, sulla base dei quali verrà richiesto il credito di costruzione.

L'onere per l'organizzazione e lo svolgimento del concorso è stato quantificato in CHF 300'000.-- (IVA compresa), così suddiviso:

- montepremi	CHF	110'000.--
- giuria	CHF	75'000.--
- onorari per prestazioni di terzi (coordinatore, notaio, ecc.)	CHF	50'000.--
- rilievi, sondaggi, planimetrie geometra, ecc.	CHF	18'000.--
- costi amministrativi, spese organizzative, pubblicazioni concorso, ecc.	CHF	15'000.--
- riserva	CHF	10'000.--

Totale IVA esclusa	CHF	278'000.--
IVA 7.7% e arrotondamento	CHF	22'000.--

Totale (IVA compresa)	CHF	300'000.--
		=====

In pianificazione finanziaria sono previste uscite per 7 milioni di franchi ed entrate per 2 milioni di franchi (Divisione Sport).

Dal momento in cui codesto onorando Consiglio Comunale avrà risolto lo stanziamento del credito per il concorso, si prevede di poter disporre di un risultato progettuale in circa 9 mesi.

Piscina naturale e criticità

Per rendere attrattivo il comparto e indirizzarlo verso una nuova realtà, il presente messaggio intendeva rilanciare l'area delle piscine introducendo il sistema di "piscina naturale" o "bio-piscina a sanificazione naturale", ritenendo quest'ultimo concetto innovativo a livello cantonale e che si sarebbe ben sposato con la clientela che da anni frequenta il San Salvatore e le apprezzate zone paesaggistico-naturali che lo contornano.

Questo sistema è stato adottato da numerosi comuni oltralpe quale alternativa alle piscine convenzionali le cui acque vengono trattate chimicamente, tanto che oggi si contano una quindicina di bagni pubblici di questo tipo.

In Ticino non esistono ancora piscine naturali aperte al pubblico per contro vi sono parecchie esperienze nel settore privato residenziale. La differenza sostanziale rispetto ad una piscina convenzionale dipende dal metodo di trattamento delle acque reflue che avviene per fitodepurazione, attraverso un sistema di filtraggio eseguito dalle piante e dal substrato delle stesse, invece che tramite trattamento delle acque a base chimica (ad es. tramite cloro).

L'acqua, seppur trasparente e pulita, sarebbe più simile a quella di un lago e per certi aspetti potrebbe apparire per taluni meno invitante.

Da un punto di vista della gestione risultano particolarmente importanti e vincolanti alcune restrizioni, tra cui la ferrea limitazione del numero di utenti giornalieri, poiché determinata dalla capacità di pulizia ecologica del sistema.

Sempre a causa del trattamento dell'acqua senza sostanze chimiche avrebbero dovuto essere anche applicate regole ben precise per il bagno: ad esempio una doccia completa prima di entrare in piscina è un fattore determinante, così come il divieto di utilizzare deodoranti, cosmetici e addirittura creme da sole.

La Commissione della Gestione ha analizzato questo messaggio in stretta collaborazione con la Commissione dell'Edilizia che ha approfondito gli aspetti tecnici legati alla bio-piscina.

Dall'analisi tecnica sono emerse importanti criticità legate al funzionamento della bio-piscina legate soprattutto al delicato equilibrio tra il filtraggio naturale delle piante e la balneabilità dell'acqua. Soprattutto la mancanza di un corso d'acqua vicino alla bio-piscina, non permettere il ricambio d'acqua costante a supporto della filtrazione naturale delle piante e questo fatto impedisce una sufficiente sanificazione rendendo la piscina non balneabile per una massiccia proliferazione di batteri.

Ulteriore fattore negativo appare anche il nostro clima con temperature medie e di picco molto più alte di quelle a nord delle Alpi rendendo così inefficace e precaria la sanificazione naturale. Per gli aspetti tecnici si rimanda al rapporto della Commissione dell'Edilizia.

Il rischio concreto di dover chiudere la piscina diversi giorni durante la stagione, comprometterebbe l'intero progetto e vanificherebbe l'investimento previsto.

Contatti avuti con il TCS hanno potuto appurare che la presenza della bio-piscina non è una condizione indispensabile per la realizzazione dell'intero progetto, mentre il vero auspicio del TCS è quello che la piscina sia il più possibile compatibile con il paesaggio naturale circostante. Per questo motivo, in accordo con la Commissione dell'Edilizia si propone di realizzare una piscina a sanificazione tradizionale ma dalle forme naturali in linea con lo spirito del centro, garantendo così una continua balneabilità dell'acqua.

L'indirizzo di sanificazione tradizionale della piscina, condiviso dalle due Commissioni, viene esplicitato nella formulazione di un emendamento al dispositivo originale al punto 1.1.

Conclusioni

La Vostra Commissione ritiene che questo progetto di riqualificazione del centro balneare di Carona in stretta collaborazione con il TCS, possa ridare slancio a tutto il territorio sia dal punto di vista sportivo-ricreativo che turistico e che questo possa essere una rilettura delle esigenze al passo coi tempi, ponendosi come una nuova attrazione rivolta a persone che vogliono sentirsi più vicini alla natura.

L'investimento previsto si fonda sulla presenza di una piscina che possa essere sempre balneabile per i frequentatori del centro. Dalle indagini e approfondimenti eseguiti la conversione della piscina in bio-piscina a filtraggio naturale in assenza di un vicino corso d'acqua, non garantirebbe la continua balneabilità e presenterebbe un concreto rischio di vanificare l'intero progetto.

Per questo motivo le Vostre Commissioni della Gestione e dell'Edilizia ritengono indispensabile mantenere una piscina a filtraggio convenzionale che si inserisca armoniosamente nel paesaggio. Si invita dunque a sostenere l'emendamento al punto 1.1 che intende eliminare la bio-piscina a favore di una piscina a filtraggio convenzionale come descritto in precedenza.

La necessità di procedere con un concorso di progetto assicura all'ente pubblico la possibilità di valutare tra più soluzioni, scegliendo quella che meglio soddisfa le esigenze sia tecnico-funzionali che paesaggistiche richieste nel bando.

Pertanto si invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di progettazione di CHF 300'000.-- (IVA inclusa) per il concorso di architettura per la progettazione del centro balneare di Carona.
 - 1.1. L'indirizzo per la piscina dovrà essere di tipo convenzionale e non naturale, fermo restando un ideale inserimento paesaggistico nel contesto del centro balneare di Carona.
2. Il credito sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
4. 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.
5. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di due anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE

DELLA GESTIONE

Deborah Moccetti Bernasconi, relatrice

Raide Bassi

Lorenzo Beretta-Piccoli

Simona Buri - con riserva

Andrea Censi

Maruska Ortelli

Nina Pusterla - con riserva

Peter Rossi

Andrea Sanvido

Michel Tricarico

Ferruccio Unternährer

Karin Valenzano Rossi